



## **UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID**

Instituto Universitario Pascual Madoz, del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente.

**Máster de Política Territorial y Urbanística.  
21ª Edición (Curso 2010/2011)**

### **EL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA: VEREDA DE GANAPANES- PEÑACHICA.**

Autor:

**ALICIA ISABEL SAAVEDRA BAZAGA.**

Tutor:

**Prof. Dr. D. Agustín de Asís Roig.**

Getafe, 2 de septiembre de 2011.

EL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA:  
VEREDA DE GANAPANES-PEÑACHICA

|   | <b>Págs.</b> |
|---|--------------|
| 1. OBJETIVO DE LA MONOGRAFÍA.....   | <b>2</b>     |
| 2. ANTECEDENTES: EXPOSICIÓN DEL CASO.....   | <b>3</b>     |
| 2.1 PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.  |              |
| 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.  |              |
| 2.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.  |              |
| 3. ACLARACIONES PREVIAS.....  | <b>9</b>     |
| 4. CUESTIONES IMPORTANTES Y PROBLEMÁTICAS INHERENTES AL<br>SISTEMA. ILUSTRADO CON JURISPRUDENCIA.....   | <b>13</b>    |
| 4.1 LA DISCRECIONALIDAD ADMINISTRATIVA PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS<br>SISTEMAS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICOS.  |              |
| 4.2 EL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA. EN PARTICULAR: LA CAPACIDAD<br>ADMINISTRATIVA PARA SUSTITUIR AL PROPIETARIO EN LA GESTIÓN<br>URBANÍSTICA.  |              |
| <b>4.2.1. El sistema de ejecución forzosa.</b>  |              |
| <b>4.2.2. La capacidad administrativa para sustituir al propietario en la<br/>                gestión urbanística.</b>  |              |
| 5 PROBLEMAS PRÁCTICOS EN LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE<br>ESTUDIO A TRAVÉS DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA: REMISIÓN AL<br>TESTIMONIO DE LA TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID QUE SE<br>ENCARGÓ DEL CASO..... | <b>24</b>    |
| 5.1 EN ESPECIAL: EL PROBLEMA DE LOS REALOJOS.   |              |
| 6 CONCLUSIONES.....   | <b>29</b>    |
| 7 ANEXOS.   |              |
| 7.1 ENTREVISTA A LA TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID DÑA. COVADONGA<br>MARTÍNEZ GONZÁLEZ.   |              |
| 7.2 BIBLIOGRAFÍA.   |              |
| 7.3 LEGISLACIÓN   |              |
| 7.4 JURISPRUDENCIA UTILIZADA.   |              |
| 7.5 CONVENIOS DE REALOJO.   |              |
| 7.6 PLANIMETRÍA.  |              |

## 1. OBJETIVO DE LA MONOGRAFÍA.

A pesar de que razones de especialidad obligarían a que sólo se centrara este trabajo en el tema concreto, creo necesario ir intercalando importantes referencias al funcionamiento de este sistema de gestión. Los motivos que me llevan a ello son la escasísima utilización del mismo y por consiguiente el desconocimiento sobre su funcionamiento en la práctica si lo comparamos con los demás sistemas existentes en nuestro ordenamiento, como sería por ejemplo el sistema de compensación, cuyo articulación es de sobra conocida.

La finalidad objetiva del trabajo sería el análisis de un sistema que, aún estando contemplado en la normativa autonómica, se ha visto eclipsado por los demás sistemas existentes. Cada vez más se le relega a un segundo plano atribuyéndole un carácter subsidiario como demuestran las últimas legislaciones (por ejemplo la de Madrid de 2001 que como veremos sólo lo utiliza ante incumplimientos y no como sistema originario). Además son sólo unas pocas Comunidades Autónomas las que han decidido recogerlo en su legislación urbanística y menos aún las que se han atrevido a ponerlo en práctica.

Mientras obras completas han dedicado sus páginas a otros sistemas de gestión (el ya mencionado sistema de compensación), el sistema de ejecución forzosa apenas encuentra lugar en los manuales especializados en gestión. Sólo pequeñas referencias sobre su funcionamiento teórico podemos encontrar. Y muchos menos, por no decir ningunos, estudios derivados de su aplicación práctica que pudieran dar a conocer las ventajas y/o inconvenientes de su puesta en marcha.

No lo tendría nada fácil por tanto, alguien que deseara hacer un estudio comparado de su utilización práctica o aplicación, entre las distintas comunidades autónomas que lo contemplan en su legislación. Dificultad alimentada por la inexistencia del propio objeto material de tales estudios. A penas ha habido aplicación de la teoría, casi no hay casos que comparar.

Sólo el asunto que nos ocupa en esta monografía y otro caso aislado de menor entidad en Barcelona se han dado (y respecto de este último apenas se encuentra información).

Y creo que en tal situación es cuando más merece la pena si cabe analizar en profundidad el sistema trazado; sobre todo cuando tal análisis va a venir, aquí sí, refrendado por la casuística. Y un aspecto que lo hace más interesante aún es el tratarse

de un caso que ha sido desarrollado aplicando una legislación ya derogada. Ello implica que va a poder plasmarse en esta monografía un segundo nivel comparativo, el temporal: comparar el sistema de la ley derogada con el que ahora nos presenta la nueva legislación, en concreto de la Comunidad de Madrid.

Y es a través de ésta casuística que nos acercaremos a las respuestas de unas preguntas que no muchos se han hecho hasta el momento (o eso parece al menos ya que no han sido reflejadas por escrito). Y qué mejor caso que el pionero en España, ejecutado por el Ayuntamiento de Madrid, y que intentaré exponer no sin la inestimable ayuda de sus propios creadores.

No es objeto por tanto de este estudio poner en tela de juicio la conveniencia o no de la utilización de este sistema urbanístico (al menos no seré yo quien realice tal juicio de valor). Pero sí pretendo con el mismo sacar este sistema un poco más a la superficie, en la medida de mis posibilidades; ayudarlo a hacer acto de presencia, sacarlo de esa tímida posición en la que lo he encontrado cuando he empezado a investigar. O al menos, exponer las razones por las que deduzco se encuentra ahí. E intentaré hacerlo de forma que al descubrirlo, sea tanto con sus virtudes como con sus carencias.

## 2. ANTECEDENTES: EXPOSICIÓN DEL CASO.

### 2.1 PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

Área de planeamiento incorporado API.08.06 “Vereda de Ganapanes-Peña Chica”, tal como se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de abril de 1997.

En el Plan General del 85 la unidad de actuación aparecía como un ámbito a desarrollar por iniciativa pública, fijando como sistema de actuación el de expropiación y remitiendo su ordenación a la formulación posterior de un Plan Especial de Reforma Interior. A instancias de algunos propietarios de terrenos en la unidad que sumaban más del 60% de la superficie del ámbito y cumplían los requisitos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística para poder solicitar el cambio del sistema de actuación, tras el cumplimiento de los trámites administrativos pertinentes, se procede, por la administración actuante, a autorizar el cambio de sistema de actuación de expropiación por el de Compensación. En estos momentos ya estaba tramitándose la

Modificación Puntual del entonces vigente Plan General del 85 en el ámbito del Plan de Reforma 8-7 “Vereda de Ganapanes y Peñachica”, que es aprobada definitivamente con fecha 24 de octubre de 1991.

En la Ficha de Condiciones de desarrollo del Área, en su apartado de Observaciones se preveía la gestión a través del sistema de actuación por compensación, supeditando la aplicación de este sistema al cumplimiento de determinadas condiciones de los propietarios, como garantizar el derecho al realojo<sup>1</sup> a las familias residentes y ceder una cantidad determinada de suelo al Ayuntamiento donde construir viviendas para realojo, e igualmente, remitía al Plan Especial de Reforma Interior para el desarrollo y ordenación del ámbito. Asimismo la Ficha de Condiciones fija las reservas mínimas para dotaciones, que se ven incrementadas respecto de las anteriores del Plan General, así como la edificabilidad total.

Posteriormente, el planeamiento básico aprobado en la Modificación del Plan General del 85 se desarrolla con la formulación del Plan Especial de Reforma Interior 8/7 “Vereda de Ganapanes y Peñachica”, aprobado definitivamente el 30 de enero de 1992. El PERI establece como sistema de actuación el de Compensación.

Finalmente, el planeamiento de desarrollo del área es recogido y asumido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1997, siendo integrado en él como un Área de Planeamiento Incorporado, con el código de identificación del Plan General API.08.06 “Vereda de Ganapanes-Peñachica”.

Establecido por la Normativa del PERI 8/7 el sistema de Compensación y transcurridos y finalizados todos los plazos previstos por la ley para la ejecución y para la constitución de la Junta de Compensación sin que ésta tuviera lugar, ya que no se llegó a alcanzar el porcentaje de adhesión legalmente exigido del 60% de la superficie total del ámbito, la Administración municipal, a petición de más del 30% de los propietarios, procedió, de acuerdo a lo previsto en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, suelo y Urbanismo de la Comunidad de Autónoma de Madrid en su artículo 89 a efectuar el cambio de sistema de actuación de Compensación a Ejecución Forzosa, mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 23 de diciembre de 1997.

La finalidad del Proyecto de Reparcelación de este caso, tendría desde ese momento, sería por consiguiente desarrollar el sistema de actuación por ejecución

---

<sup>1</sup> Se dedicará un apartado al análisis de la problemática de los realojos a lo largo de esta monografía.

forzosa establecido para la única Unidad de Ejecución de la expresada Área de Planeamiento Incorporado, siendo sus objetivos esenciales:

- 3 adaptar la configuración física de los terrenos comprendidos en su ámbito a las determinaciones del planeamiento aprobado,
- 4 concretar el reparto equitativo y proporcional de beneficios y cargas
- 5 y localizar las nuevas parcelas edificables resultantes, así como los terrenos de cesión obligatoria.

El Proyecto de Reparcelación recoge, asimismo, la descripción de las nuevas fincas resultantes, para su inscripción en el Registro de la Propiedad una vez aprobado definitivamente. De conformidad con lo establecido en los artículos 172.b) y 174.4, del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, y en el R.D. 1093/1997 de 4 de julio.

Para llevar a cabo la gestión y desarrollo material de esta actuación urbanística tuvo lugar la constitución de la “Comisión Gestora de la Unidad de Actuación del PERI 08-07, “Vereda de Ganapanes-Peñachica”, formalizada mediante escritura pública otorgada el día 30 de junio de 1998, habiéndose aprobado su constitución por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo en su reunión del día 4 de marzo del mismo año, expidiéndose Certificación administrativa del Secretario General del Ayuntamiento de fecha 16 de marzo de 1999 que permite su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores de la Comunidad de Madrid con fecha 29 de septiembre de 1999.

Existiendo en el ámbito numerosa población residente en edificaciones que desaparecerán por incompatibilidad con el planeamiento, se procede a suscribir diversos acuerdos entre la administración actuante y los residentes con el objetivo de garantizar el realojo de la población que tenga derecho al mismo. Con este objetivo se suscribe un convenio entre las Asociaciones vecinales que representan a los propietarios residentes e inquilinos y los organismos municipales responsables de la ejecución del realojo. Así se firma un Convenio de Realojo con fecha 7 de junio de 1999 entre las citadas Asociaciones y el Ayuntamiento de Madrid en el que se determinan las condiciones en las que se efectuará el realojo y estableciendo los criterios para la fijación de las pertinentes indemnizaciones.

Asimismo, se suscribe con la misma fecha, un segundo Convenio entre las entidades responsables del realojo, que son el Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Municipal de la Vivienda, recogiendo los términos en que se ha de realizar el mismo.

## 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

### **Descripción de los límites del ámbito.**

De acuerdo con las determinaciones de la fincha del Plan General, el API 08.06 situado en el Distrito 08, Fuencarral, tiene forma irregular y una superficie de **234.944,82** metros cuadrados siendo su delimitación la siguiente:

- a) Al Norte, el ámbito forma un vértice constituido por la intersección de los linderos Este y Noroeste, que linda con la glorieta formada por la intersección de la Avenida de la Ilustración y la Calle Vereda de Ganapanes.
- b) Al Este, delimitado por la Calle Vereda de Ganapanes.
- c) Al Sur con la Glorieta Valle de Arce y el Camino de Peñagrande.
- d) Al Este, el lindero forma una línea quebrada de varios tramos, formada por la Calle de Cándido Mateos, Calle de Nurias, Calle de Juan Sánchez, Calle Isla de Tabarca y la Glorieta de Mariano Salvador Maella.
- e) Y al Noroeste, el ámbito queda delimitado por un tramo de la Avenida Monforte de Lemos y la Calle de Ramón Castroviejo, que es paralela y colindante con la Avenida de la Ilustración.

El polígono está atravesado en su zona norte por una vía pública de Sistemas Generales de Gran entidad que es la Avenida de Monforte de Lemos. Existen en el ámbito unas zonas con bloques de edificación aislada que continúan la trama urbana de los polígonos colindantes ya desarrollados. Estos bloques se encuentran aislados sobre el terreno, sin conformar tejido urbano ni alineaciones que los integren con el resto de la ciudad consolidada a su alrededor.

En la zona sur la tipología de la edificación varía totalmente, existiendo una zona de casas bajas y construcciones de baja calidad que conforman calles cuyo trazado sólo responde a la necesidad de dotar de un acceso a las viviendas, sin ninguna planificación previa, fruto de parcelaciones anteriores a la legislación de ordenación urbana o ilegales.

Con la ejecución del polígono se pretende dar solución al problema que supone esta zona de infravivienda y dotar a este área de una ordenación uniforme que conforme el frente a otra vía pública importante de sistemas generales de nueva creación constituida sobre el trazado del actual Camino de Peñagrande y por la futura Avenida del Arroyo de los Pinos, diseñada y proyectada por los Servicios Técnicos de Obras.

## 2.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

El Estado del ámbito es muy heterogéneo. Existen zonas urbanizadas con edificación perfectamente consolidada e integrada con los ámbitos colindantes, ya totalmente desarrollados y urbanizados desde hace tiempo, que conviven con otras zonas de construcciones muy modestas de baja calidad e incluso zonas de chabolas. Igualmente la tipología de la edificación es muy dispar, existiendo bloques de gran altura, hasta de 12 plantas, junto a viviendas unifamiliares de una planta.

La ordenación propuesta por el planeamiento pretende homogeneizar esta situación e integrar la zona armónicamente con su entorno urbano. Por otro lado, se subsana el déficit endémico de la zona respecto a zonas verdes y espacios libres, así como se le dota de una amplia previsión de equipamientos y dotaciones públicas. También se amplían y regularizan las áreas adscritas a los bloques existentes, proporcionándoles un espacio mayor de la estricta superficie de suelo ocupada por la edificación que era la parcela de la que disponían inicialmente.

En la zona norte del ámbito se reserva una gran parcela para equipamiento deportivo. Asimismo, en la zona central del ámbito se prevén dos grandes parcelas para uso dotacional.

La gran mejora introducida por el planeamiento para conseguir un considerable incremento de la calidad del entorno urbano es la construcción de un parque de esmerado diseño realizado por el Proyecto de Urbanización, que permite resolver la gran demanda existente en la zona de zonas verdes debido a la carestía de éstas en las áreas colindantes. Se ubica este parque en la manzana central del ámbito con el objeto de garantizar la equiaccessibilidad desde cualquier punto del polígono. Además, se insertan entre las parcelas edificables espacios libres destinados a áreas ajardinadas que sirvan a los bloques adyacentes como accesos peatonales entre calles y como zonas verdes de acceso inmediato desde los edificios como prolongación o desahogo a los espacios comunes de las parcelas privadas. Todo el esfuerzo realizado en la fase de planeamiento ha estado dirigido hacia el objetivo de conseguir configurar un entorno urbano de elevada calidad para una zona de la ciudad de gran pujanza.



### **Ordenanzas específicas de la actuación:**

La normativa del PERI divide el área en cuatro zonas a los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación, que serían los siguientes:

Zona 3ª: Mantenimiento de la edificación con nivel de usos a.

Zona A: Edificación residencial colectiva abierta con volumetría específica.

Zona DE: Equipamientos Deportivos.

Zona DO: Dotacional.

En todas las zonas, el PERI establece en su apartado 3.1 de “Condiciones generales para la edificación y los usos” que serán de aplicación en todo el ámbito las determinaciones del PGOUM de 1985. En cuanto a las condiciones particulares de cada zona son las siguientes:

- ZONA 3ª: Mantenimiento de la edificación con nivel de usos a.

Corresponde a las zonas con edificación existente que se mantiene fruto del planeamiento anterior. La edificabilidad no está incluida en la superficie edificable a desarrollar, por lo que no entra en el reparto de beneficios y cargas, sin perjuicio de la regularización de las parcelas para ajustarlas al planeamiento vigente.

Su uso característico es el residencial, y su regulación idéntica a la establecida para la norma zonal 3 con nivel de usos a. Admite como usos compatibles el industrial en situación de planta baja y semisótano, el uso de servicios terciarios y el dotacional.

- ZONA A: Edificación residencial colectiva abierta con volumetría específica.

La tipología edificatoria es de edificación aislada y el uso característico es el residencial. Sus condiciones particulares para parcelaciones han de cumplir las siguientes determinaciones:

- condiciones de parcelación:
  - superficie mínima: 500 metros cuadrados
  - Frente mínimo: 12 metros
  - Forma de la parcela: permitirá la inscripción de un círculo de diámetro superior a 12 metros.
- Superficie edificable: superficie edificable lucrativa máxima de **197000m<sup>2</sup>**, que no incluye la materializada en los bloques existentes y una edificabilidad total para el ámbito, incluyendo Dotaciones Públicas de 234.704 m<sup>2</sup>, a la que habría que adicionar la materializada en los volúmenes a cuenta ya edificados.

- ZONA DE: Equipamientos Deportivos.

Uso dotacional en la clase de equipamiento deportivo, local o deportivo de sistema general.

- o condiciones de la parcela: No se establecen condiciones de parcela mínima.
- o Superficie edificable: Coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre cada parcela edificable de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- o Ocupación máxima: 60%
- o Altura de la edificación: 3 plantas.

- ZONA DO: Dotacional.

Uso dotacional en cualquiera de sus clases y categorías. Tipología edificatoria de edificación aislada.

- o Condiciones de la parcela: No se establecen condiciones de parcela mínima.
- o Superficie edificable: Coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable 1,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- o Ocupación máxima: 60% sobre rasante y bajo rasante la totalidad de la parcela.
- o Altura de la edificación: Máxima de 3 plantas y altura máxima de coronación de 15 m.

### 3. ACLARACIONES PREVIAS.

El presente caso se ha regido de principio a fin (aún inacabado al estar en el proceso de liquidación) por una ley ya derogada la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LCM/1995). Concretamente sus artículos 89 a 96 se ocupan de la materia objeto de estudio en este trabajo. A lo largo de estas páginas una de mis pretensiones es hacer un breve estudio comparativo del sistema de ejecución forzosa tanto *ad intra* como *ad extra*. Ad extra, comparando el sistema de la Comunidad de Madrid con el instaurado en las otras Comunidades Autónomas que lo han recogido en sus textos legales respectivos. Ad intra, comparando la ley actual Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la que le precedió en la materia y por la que, como he apuntado más arriba, se rige el presente caso, la Ley 9/ 1995, de 28 de marzo, ya derogada.

Es por esto último, al estar ya derogada, en desuso por tanto, que creo conveniente realizar una breve descripción de las características de esta ley en relación con el tema que nos ocupa.<sup>2</sup>

El Preámbulo de la LCM/1995 ponderaba en el número 5 de su apartado III la introducción del nuevo sistema de actuación *dirigido a potenciar la capacidad y efectividad de la acción gestora pública, solventando las dificultades de la acción de común de acuerdo de los propietarios, pero sin merma de la posición básica de éstos propia del sistema de compensación.*

La ejecución del planeamiento urbanístico, según el artículo 80 de la LCM/1995, se realizará por alguno de los sistemas de convenio, compensación, cooperación, ejecución forzosa o expropiación.

En cuanto a las preferencias en la elección, la administración actuante puede optar por cualquiera de los sistemas enunciados en el artículo 80 de la LCM/1995, debiendo ponderar en todo caso las circunstancias concurrentes, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

El sistema de ejecución forzosa, según el artículo 89 de la LCM/1995 citada, sin perjuicio de su determinación directa como sistema de actuación es subsidiario de los de cooperación y compensación y, en su caso, del definido por convenio urbanístico. Supuestos de subsidiariedad:

- Cuando, requiriendo la ejecución del planeamiento la delimitación de una unidad de ejecución, transcurrieran, por causa imputable exclusivamente a los propietarios o, en su caso, personas privadas responsables de la ejecución, más de dieciocho meses desde la aprobación del Plan o Programa de Actuación Urbanística capaz de legitimar dicha ejecución sin que se hubiera procedido a aquella delimitación.
- Cuando, habiendo dado comienzo la ejecución conforme a cualquiera de los sistemas de actuación por cooperación o compensación o, en su caso, convenio, se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema por el que se estuviera actuando, incluidos los referidos a plazos, y la Administración actuante, atendida su capacidad de gestión y las circunstancias del caso, no decidiera la sustitución por el sistema de expropiación.

---

<sup>2</sup> Ayudándome para ello del autor Arregui Lucea, Luis Felipe., que publicó el artículo: *El sistema de ejecución forzosa en el anteproyecto de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*. En la Revista de Urbanismo y Edificación Aranzadi número 3. 2001-2.

En cuanto a la sustitución del sistema, la LCM/1995, en su artículo 89, define el procedimiento para la nueva determinación del sistema de ejecución forzosa:

- a) Iniciativa
  - de oficio por la Administración actuante en el supuesto a anterior.
  - Por iniciativa de los propietarios afectados que representen al menos el 30 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución correspondiente en el supuesto b anterior.
- b) Se comprenderá, en su caso, la declaración del incumplimiento de los deberes determinante del cambio de sistema.
- c) Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento.

Pasamos ahora a describir las características del sistema en esta ley. La gestión de la actuación urbanística por el sistema de ejecución forzosa, según resulta del artículo 92 de la LCM/1995, corresponde a una Comisión Gestora, con facultades y naturaleza jurídica idénticas a las de la Junta de Compensación en el sistema de compensación, salvo las reservadas expresamente a la Administración actuante en el sistema de ejecución forzosa.

Tales funciones vienen enunciadas en el artículo 96 siguiente, según el cual la Administración actuante contará, respecto de la Comisión Gestora, con las mismas facultades que le están legalmente atribuidas respecto de las Juntas de Compensación, las expresamente previstas en los artículo 89 a 95 de la LCM/1995 y las siguientes:

- a) Aprobar el Proyecto de Compensación.
- b) Resolver los recursos ordinarios que se deduzcan contra los acuerdos de la Comisión Gestora.
- c) Inspeccionar, en cualquier momento, el funcionamiento y la actividad de la Comisión Gestora, tanto de oficio como en virtud de reclamación fundada de cualquiera de los propietarios adheridos a la gestión.
- d) Aprobar la cuenta de liquidación final.

Puntualiza el artículo 90 de la LCM/1995 los efectos de la determinación del sistema, quedando habilitada la Administración actuante para:

- a) Proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.
- b) Localizar los terrenos precisos para la cesión del procedente porcentaje del aprovechamiento urbanístico excedente del susceptible de apropiación y proceder a la inmediata y definitiva ocupación de los mismos para la promoción y construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.
- c) Formular y en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que fueren precisos, así como el o los proyectos de urbanización pertinentes.
- d) Formular y, en su caso, ejecutar el o los proyectos de reparcelación precisos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento en ejecución, incluyendo los gastos de gestión del propio sistema, que en ningún caso podrán ser superiores a un diez por ciento del total de los de la cuenta final de liquidación de dicho sistema.

Referente a las obras de urbanización, el artículo 94 de la LCM/1995 faculta a la Comisión Gestora, en cualquier momento posterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y hasta la ultimación total de la urbanización, para enajenar conforme a la legislación del régimen local, todos o parte de los terrenos con las finalidades legalmente permitidas.

La modalidad a adoptar para la realización de las obras de urbanización y su financiación se decidirá por la Comisión Gestora, pudiendo contratarse con una empresa urbanizadora; y, en todo caso, la selección de ésta deberá verificarse mediante concurso público, sin que ello comporte la adquisición por la misma de la condición de miembro de la Comisión Gestora.

#### 4. CUESTIONES IMPORTANTES Y PROBLEMÁTICAS INHERENTES AL SISTEMA.<sup>3</sup> ILUSTRADO CON JURISPRUDENCIA.

##### 4.1 LA DISCRECIONALIDAD ADMINISTRATIVA PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICOS.

La determinación del sistema<sup>4</sup> dentro de los diversos posibles que establece la legislación aplicable, ha sido paulatinamente atribuida con carácter discrecional a la Administración actuante, lo cual genera un importante foco de tensiones que hay que limitar con la motivación y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, cuestión que se aborda con el comentario de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 5 de octubre de 1990, objeto de recurso de casación resuelto por la STS de 13 de marzo de 2003, desestimó el recurso contencioso-administrativo 269/1996 interpuesto por el recurrente frente al acuerdo del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat de 7 de diciembre de 1990 que aprobó de forma definitiva el cambio de sistema de actuación de la Unidad de Actuación nº1 en suelo urbano del PGOU, que de compensación (establecido en el propio Plan), pasó a ser de cooperación.

El actor recurrió ese acto administrativo en vía judicial, y expuso los siguientes argumentos impugnatorios:

- 1- En el ordenamiento urbanístico tiene preferencia el sistema de compensación<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> García Rubio, Fernando. *Problemas Actuales del Derecho Urbanístico*. Ed., Dykinson, S.L. 2007. Capítulo VI. Página 97.

<sup>4</sup> Para ilustrar el tema de la elección del sistema, véase el artículo siguiente, del cual reflejo un extracto: Ortega García, Ángel; Ortega Cirugeda, Juan. *El sistema de compensación en la ley del suelo de Madrid*. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Número 214. Diciembre 2004. Pág.: 167: (...) La elección del sistema. La ley suprime la tradicional preferencia por el sistema de compensación, estableciendo en el número 1 del artículo 102 el principio general de que la elección ha de hacerse por la Administración actuante en coherencia con la política urbanística. De este criterio preferente de sujeción a la política urbanística, el número 2 del artículo 102, desciende al principio genérico de la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, a continuación, enumera cuatro circunstancias a tener en cuenta, partiendo del doble grupo de sistemas de actuación pública y privada de que se dispone (1) los objetivos a alcanzar con la actuación. 2) las necesidades colectivas a satisfacer. 3) los medios económicos disponibles. 4) la capacidad de gestión de la Administración). Es claro que la existencia de medios y de capacidad de gestión en la Administración actuante supone la aplicación de la gestión pública, cooperación o expropiación, ya que el sistema de ejecución forzosa es subsidiario al de compensación. (...)

<sup>5</sup> Para profundizar véase el siguiente artículo, del cual expongo un extracto a continuación: Laso Baeza, Vicente. *El régimen temporal para la formalización de la iniciativa en el sistema de compensación según la ley del suelo de la comunidad de Madrid*. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Número 210. Junio de 2004. Pág.: 52: (...) La ejecución jurídica y material del planeamiento presupone la elección del sistema y la delimitación de la unidad correspondiente, lo que a su vez debe contemplarse desde el reconocimiento a la propiedad, en los artículos 18 y 21, del derecho a instar la tramitación del correspondiente procedimiento. En el inicio del artículo 104, titulado “iniciativa para la aplicación y

- 2- El cambio de sistema de actuación no está suficientemente justificado.
- 3- Extemporaneidad del acuerdo de cambio de sistema de actuación en relación con la modificación puntual del Plan General.
- 4- La zonificación de la Unidad de Actuación no permite la justa distribución de beneficios cargas.

La sentencia desestimó el recurso contencioso-administrativo.<sup>6</sup>

La referida sentencia de instancia fue recurrida ante el Tribunal Supremo por los actores alegando infracción de los artículos 152, 155.2 y 158.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los cuales se exige la modificación del planeamiento de aplicación para cambiar el sistema de actuación cuando este venga fijado por el propio plan, así como la infracción del Texto Refundido de las disposiciones legales en materia del suelo de Cataluña, circunstancia no apreciada por el Tribunal Supremo.

En el momento en que se produjo la primera sentencia (5 de octubre de 1999) ya se había dictado la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo por la que se anulaba la mayor parte de las disposiciones del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, siendo, por tanto, la normativa de aplicación el Texto Refundido 1/1990 de las disposiciones legales en materia de suelo de Cataluña y con carácter supletorio el Real Decreto legislativo 1346/1976 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos de desarrollo, en especial los de planeamiento y gestión urbanística.

---

definición del sistema de compensación”, el ejercicio de la iniciativa a que se refiere el artículo 106 queda supeditado a que el sistema esté establecido, de acuerdo con las alternativas que ofrecen los artículos 99, 100.2 y 101.1, en el planeamiento o al delimitarse la unidad de ejecución. Conclusión a que también llegaría el artículo 103.1.b) al decir que el incumplimiento de los plazos del artículo 104 permite la *sustitución del sistema de compensación*, lo que supone partir de su elección previa como condición para el ejercicio de la iniciativa. Es decir, no cabe en principio formalizar la iniciativa si no está elegido el de compensación como sistema de ejecución. Ello no obstante, frente al encabezamiento del precepto en que la elección del sistema se presenta como presupuesto necesario, se admite sin embargo en su desarrollo posterior que tal circunstancia no sea siempre exigible.

Para más dificultad, cuando el artículo 107 se refiere a las causas que pueden provocar la desestimación de la iniciativa, viene a admitir la innecesariedad de que estuviera elegido el sistema de compensación al señalar que si el planeamiento no contuviera previsión al respecto dicha desestimación podrá justificarse en “la procedencia de la elección de uno de los **sistemas de ejecución pública**”.

Este es por tanto, el marco legal aplicable a la formalización de la iniciativa. Pero el Preámbulo se pronuncia con una evidente deficiencia en una cuestión especialmente sensible por cuanto está en juego el reconocimiento de la iniciativa para la ejecución del planeamiento, la cual, atribuida de entrada a favor de la propiedad, puede sucesivamente decantarse del lado del promotor no propietario cuando aquélla se muestra pasiva (...)

<sup>6</sup> El extracto de la sentencia en que aparecen los motivos en que se basó la desestimación se puede ver en el apartado de anexos de esta monografía.

Tradicionalmente la capacidad de la administración actuante a la hora de determinar el sistema de ejecución urbanística estaba condicionada por la prevalencia del sistema de compensación, no obstante, las diversas formas de las legislaciones autonómicas y de forma particular las determinaciones de la ley 8/1990 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el TRSOU 1/1992 establecieron la entera libertad para la elección del sistema de ejecución del planeamiento, bien a través de las diversas figuras del planeamiento, bien mediante el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución<sup>7</sup>, circunstancia esta superada nuevamente tras las diversas leyes autonómicas en la materia que establecen esa libertad, pero mediante la priorización de la participación privada conforme lo previsto en el artículo 4º, apartados 1 y 2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.<sup>8</sup>

La legislación urbanística de carácter autonómico, debe obligar a motivar la elección del sistema de entre los posibles legalmente. Así la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid obliga a la existencia de consignación presupuestaria para utilizar el sistema de ejecución pública.

En la línea de la limitación de la capacidad discrecional de las administraciones actuantes se mueve la sentencia del Tribunal Supremo que comentamos; puesto que no para la elección del sistema de ejecución sino para el cambio del sistema de actuación<sup>9</sup> previsto determina la necesidad de motivar dicha actuación, como es lógico dentro de la

---

<sup>7</sup> Por este procedimiento se inclinaba nuestra doctrina y así Enrique Sánchez Goyanes en Pág. 370 de “Manual de urbanismo” editado por el INAP en 2001 con su aportación sobre gestión urbanística.

<sup>8</sup> “1.- Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

2.- La gestión pública a través de su acción urbanizadora y de las políticas de suelo suscitará, en la medida más amplia posible, la participación privada.”

<sup>9</sup> Véase el siguiente artículo: Ortega García, Ángel; Ortega Cirugueda, Juan. *El sistema de compensación en la ley del suelo de Madrid*. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Número 215. Febrero 2005. Pág., 111: (...) **sustitución del sistema de compensación**: El artículo 103 LSCM se encuadra en la sección que se refiere a los sistemas de ejecución, sin embargo, se refiere exclusivamente a la sustitución de la ejecución en el sistema de compensación. El examen de la sustitución del sistema, siguiendo un orden cronológico respecto de la ejecución, exige examinar, en primer lugar, el epígrafe b). Éste epígrafe se refiere a la inactividad que permite el transcurso del doble de los plazos establecidos en el artículo 104 a) y b) y, por lo tanto, se precisa el transcurso de dos o cuatro años según la clase de suelo. Además de este transcurso de plazos, se requiere que la Administración adopte el acuerdo de proceder al cambio de sistema, notificarlo a todos los propietarios y publicarlo en el Boletín de la Comunidad Autónoma, concediendo todavía un plazo de tres meses para que se pueda presentar alguna iniciativa privada de ejecución por propietarios o no propietarios, que cuando eventualmente se presente se sujetará al procedimiento y plazos de los artículos 106 y siguientes, con lo que en definitiva, ha de transcurrir un plazo muy dilatado para ejecutar el planeamiento, a lo que todavía cabe añadir la existencia de dudas o problemas respecto de la titularidad y límites de las fincas (...).



limitación para la actuación discrecional de la administración pública en base a la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos<sup>10</sup>.

En el asunto de por la sentencia de referencia, el Ayuntamiento de Corbera de Llobregat aprobó un cambio de sistema de actuación mediante una actuación directa sobre el establecido en el PGOU, sin perjuicio de que simultáneamente iniciara la modificación del planeamiento parcial. Por tanto, nos encontramos por una parte ante el enjuiciamiento de la capacidad de modificación de la administración en su función tutelar y directiva del proceso urbanístico y por otra en si dicha capacidad puede variar las determinaciones de una norma jurídica como es el Plan General, de naturaleza reglamentaria.

Ante dicha circunstancia el TRLSOU/1976 preveía la sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando los propietarios incumplieran las obligaciones inherentes al sistema (Art. 119.4). Lo cual asumen a través de unos u otros procedimientos las legislaciones autonómicas<sup>11</sup>.

No obstante, la determinación del sistema conforme al artículo 152.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, dispone que: *3. El sistema de actuación se determinará en el Plan o en el Programa de Actuación Urbanística y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.*

Por tanto, nos encontramos, tal y como señala el fundamento jurídico 6º apartado 3º de la STS de 13 de marzo de 2003 ante un dilema sobre si el acto de modificación de éste y, por tanto, se debe regir por lo dispuesto en el artículo del TRLSOU o bien se debe regir por el mero procedimiento de delimitación de unidades de ejecución dispuesto por el artículo 118 del texto refundido y los artículo 36, 38 y 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Dicho dilema ha sido mantenido en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, con carácter singular por las sentencias de 4 de febrero de 1987 y de 30 de noviembre de 1998, existiendo tal y como reflejaba la sentencia comentada (F.J VI) una evidente contradicción en la doctrina del Tribunal Supremo aunque de forma mayoritaria se ha inclinado con carácter histórico por la tesis de la modificación del sistema de actuación.

---

<sup>10</sup> Artículo 9 de la Constitución y artículo 54 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común.

<sup>11</sup> Para profundizar sobre la sustitución del sistema fijado inicialmente en la Comunidad de Madrid, véase: Dola Cuartero, Ángel. Derecho Urbanístico de la Comunidad de Madrid” Ed. El Consultor. 2002. Págs.: 539-540.

El cambio del sistema se sustancia en la interpretación del artículo 155 del R.G.U., que requiere en los supuestos de que el sistema venga previsto en el plan, como es el del supuesto comentado, tanto seguir el procedimiento de las delimitaciones de unidades de ejecución para proceder al cambio como *analizarse la repercusión del cambio de sistema en el estudio económico-financiero*.

Dicha doctrina mayoritaria, la varía radicalmente la STS de 13 de marzo de 2003<sup>12</sup> que establece un límite a la absoluta discrecionalidad para determinar el cambio de sistema. Pero al establecer ese límite el tribunal supremo vuelve sobre la doctrina original por la sentada, puesto que no siendo discutible la capacidad para, motivadamente, establecer un cambio de sistema por parte de la administración actuante, sí lo es el procedimiento para realizarlo. La STS de 4 de febrero de 1987 se inclinaba por la necesidad de adoptar un cambio a través de la modificación al respecto del planeamiento. La STS de 10 de diciembre 1991 (RA 1411/1992) apuntó tan solo el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. Línea esta seguida por las STS de 15 de junio de 1993 y de 7 de junio de 1994.

En el supuesto en que nos encontramos, El Tribunal Supremos no solo considera la necesidad de tomar en cuenta las repercusiones del estudio económico-financiero del plan o jerarquía de las normas de planeamiento necesarias para la modificación, sino que opta claramente por la doctrina establecida en las Sentencias de 4 de febrero de 1987 y 18 de septiembre de 1989 de cambio de sistema, cuando este venga establecido por el planeamiento, a través de la modificación de éste y no a través del procedimiento de determinación o delimitación de Unidades de Ejecución.

Los límites a la discrecionalidad de la Administración actuante para el cambio de sistema no sólo se deben encontrar en la motivación, ni en los necesarios estudios económico financieros que posibiliten la ejecución del Plan, sino en el *principio de inderogabilidad singular de los reglamentos* ya que los Planes urbanísticos, son auténticas normas jurídicas, y si el sistema de actuación viene fijado en el propio Plan, su cambio deberá realizarse a través de la modificación de éste, y por el órgano competente para ello, y no mediante la introducción de instrumentos de gestión para ejecución de disposiciones vulnerando lo dispuesto por ellas mismas.

Por tanto, deberemos diferenciar dos claros supuestos de cambio de sistema de actuación:

---

<sup>12</sup> El extracto de la sentencia mencionada en que se muestra tal variación se encuentra en el apartado de anexos de este trabajo.

1- Por un lado aquellos en los que el sistema estuviera establecido por el planeamiento. Requiriéndose en este caso, como se refleja en la Sentencia comentada, la necesaria modificación del planeamiento aplicable, y por tanto variándose la doctrina fijada en anteriores Sentencias desde 1991, y retornándose a la doctrina original fijada desde 1987.

2- Y aquellos en los que se fijara posteriormente a través del procedimiento previsto para la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.

Con esta línea jurisprudencial queda clarificado el *límite de la discrecionalidad administrativa*, tanto para la elección del sistema, como especialmente para su cambio, que tiene su **fundamento** en la *obligada motivación* del acto administrativo que produce el cambio.

#### 4.2 EL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA. EN PARTICULAR: LA CAPACIDAD ADMINISTRATIVA PARA SUSTITUIR AL PROPIETARIO EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

##### 4.2.1 El sistema de Ejecución Forzosa.<sup>13</sup>

Es un modo de ejecución sistemática del planeamiento del que las Comunidades Autónomas disponen en ejercicio de sus competencias exclusivas. Es un intermedio entre el sistema de compensación y de cooperación, de manera que tiene las ventajas de aquél sin los inconvenientes de éste para la Administración.<sup>14 15</sup>

La Administración en este sistema tiene un mayor protagonismo (que puede acordarse a instancia de propietarios que alcancen el 25% de la superficie total de la Unidad de Ejecución, UE en adelante) que ejerce mediante una *Comisión Gestora*<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup>Viene regulado actualmente en los artículos 125 a 129 de La ley **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**. Esta regulación sustituyó a la existente en la **Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo**, que quedó derogada salvo los Títulos II, III y IV, que continuarán en vigor en su integridad.

<sup>14</sup> Santos Diez, Ricardo; Castela Rodríguez, Julio. *Derecho Urbanístico. Manual para Juristas y Técnicos*. Ed. El Consultor de los Ayuntamientos, La Ley. 7ª Edición 2008 Páginas 847 a 849.

<sup>15</sup> Es de interés al caso que trato en esta monografía introducir una aclaración. Si bien inicialmente en Madrid, con la Ley 9/1995, era parecido al de Navarra, con la Ley 9/01 se ha transformado en un sistema de reacción ante el incumplimiento de las obligaciones del sistema privado de compensación.

<sup>16</sup> Para profundizar véanse: Corral García, Esteban. *Entidades Urbanísticas Colaboradoras y Agrupaciones de Interés Urbanístico*. Ed. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, 2003. Capítulo IV: *La Comisión Gestora*: págs. 139-144.

Fuensanta Gómez Manresa, María. *El particular en la gestión urbanística*. Ed. Tirant lo Blanch, monografías. 2006. Capítulo III: *Las entidades urbanísticas colaboradoras: instrumentos asociativos de*

Sus funciones son más rigurosas que las de la Junta de compensación, y su composición es bastante diferente de la de ésta, ya que la Administración nombra la mitad de sus miembros y tiene mayor control sobre dicha Junta gestora.

Se pueden ocupar los terrenos destinados a sistemas generales tras el inicio del sistema. Los propietarios no adheridos pueden ser expropiados o *pagados en parcelas resultantes* (como técnica de gestión urbanística y no como una especie de expropiación); incluso pueden ser subastadas éstas para proceder al pago de aquéllos.

Este sistema fue establecido inicialmente en los **arts. 89 a 96 de la Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, análogo al inicial de Navarra de 1994. Y se aplicaba, además de *directamente*, como *supletorio* de otros sistemas de compensación o cooperación o en su caso del definido por convenio urbanístico si no funcionaban adecuadamente.

Posteriormente, la **Ley 9/01**, del suelo de la Comunidad de Madrid ha matizado algunos aspectos del sistema de ejecución forzosa, estableciéndolo, como en Navarra, *únicamente como reacción ante el incumplimiento*.

#### **- Estudio comparado de los distintos sistemas de ejecución forzosa en España y características.**

La regulación realizada por la Comunidad Foral de Navarra es pionera en esta materia a través de su Ley de Medidas de intervención en materias de suelo y vivienda, Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, posteriormente incorporada a la Ley Foral 10/1994 y a la actual 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Este sistema tiene dos desarrollos bien diferenciados en las diversas legislaciones autonómicas:

1. Por un lado, el sistema originario navarro, que fue seguido por la Ley aragonesa de 1999 y por la ya derogada Ley sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo para la Comunidad de Madrid 9/1995 de 28 de marzo.

2. Y por otro, lo dispuesto por el sistema canario de ejecución forzosa establecido en la Ley de Ordenación Territorial de dicha Comunidad de 1999 y que recoge el actual Texto Refundido, 1/2000 de 8 de mayo, de la Ley sobre ordenación del territorio y espacios naturales protegidos de Canarias, que es el modelo que sigue la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

---

*participación del particular en la gestión urbanística*. Páginas 273 a 305. En particular: páginas 288 a 291.

La **diferencia** entre ambos es clara: el primero puede ser solicitado por los propietarios, estando la Administración obligada, en el caso Navarro, a otorgarlo siempre que los solicitantes reúnan el 25% de la superficie afectada. En cambio en el segundo, la ejecución se decide por la Administración, por incumplimiento del deber de urbanizar.

Otra diferencia entre los dos modelos, es la *entidad gestora*, puesto que en el modelo navarro la gestión se atribuye a una Comisión gestora de carácter y naturaleza jurídico-administrativa compuesta con carácter paritario por representantes de los propietarios afectados entre los adheridos y de la Administración actuante (aunque el presidente se elija por todas entre los representantes de la Administración), mientras que en el modelo canario adoptado por Madrid, la gestión se encomienda a una Sociedad Mercantil<sup>17</sup> constituida al efecto por la Administración actuante en la que pueden participar los propietarios. La ejecución material del sistema le corresponde a una sociedad mercantil mediante encomienda (que no se trata de una encomienda de gestión de las previstas en la LRJPAC), siendo dicha entidad la que realiza los contratos para urbanización u edificación, estableciéndose el pago mediante convenio, en el cual se consigne la adjudicación de terrenos o la enajenación de éstos para abonar las cantidades correspondientes al coste de las obras.

La ejecución material de la obra urbanizadora es uno de los aspectos más diferenciadores de este sistema con respecto a otros. Una vez elaborado el proyecto de urbanización se posibilita la contratación de obras con empresas urbanizadoras siendo viable convenir el pago con *dos fórmulas alternativas*:

- la enajenación del suelo previsto para tal fin en el proyecto de reparcelación
- y la adjudicación a la empresa de aprovechamiento lucrativo con cargo a los terrenos de la unidad de ejecución.

En el sistema canario, se requiere para su aplicación la declaración del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución privada elegido.

El inicio del sistema corresponde a la Administración actuante, tanto en la legislación canaria como en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad

---

<sup>17</sup> Véase para profundizar en el tema la monografía realizada en la XIV edición del presente Master en Política Territorial y Urbanística: Gallardo Macías, Miguel Ángel. *Las sociedades mercantiles en la gestión y ejecución urbanística*. Universidad Carlos III de Madrid. Instituto Pascual Madoz. 2004.

de Madrid<sup>18</sup>, mediante resolución expresa al efecto que debe de contener los incumplimientos apreciados; el contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento; los instrumentos de ejecución del planeamiento y los proyectos cuya formulación sea aún necesaria para ultimar la ejecución de la actuación; las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecución; el coste previsto de ésta y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime pueda ser llevado a cabo, y el suelo edificable necesario para sufragar los costes del sistema y las obras de urbanización.

Finalmente el sistema prevé que por parte de la sociedad mercantil se elabore y presente una cuenta de liquidación<sup>19</sup> por el ayuntamiento, pudiendo formular reclamación ante éste los propietarios disconformes.<sup>20</sup>

#### **4.2.2 La capacidad administrativa para sustituir al propietario en la gestión urbanística 21. Procedimiento.**

Para la aplicabilidad del sistema de ejecución forzosa en la Ley 9/2001, de 17 de julio de la Comunidad de Madrid, *se requiere el incumplimiento* de las obligaciones de ejecución del planeamiento que sea atribuible al obligado.

Era posible que el incumplidor no sea tan sólo el responsable del sistema de compensación, sino los sujetos gestores de cualquier otro sistema de participación privada (cooperación u otro que se fijara mediante convenio conforme los ya derogados artículos 74 y 75 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Comunidad de Madrid).

Según Ángel Dolla, existían dos supuestos de aplicación del sistema de ejecución forzosa con la legislación madrileña derogada:

- de forma directa (por su previsión en el planeamiento o, a través de su determinación en el procedimiento de delimitación de la unidad de ejecución).
- De forma subsidiaria de otro sistema de gestión privada, o bien por no haberse procedido a la delimitación de la unidad de ejecución por causa imputable *exclusivamente* a los propietarios o personas privadas responsables en un plazo de 18

---

<sup>18</sup> Ballesteros Fernández, Ángel. *Manual de Administración Local*. Ed El consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados. 2006. Páginas 1267 y 1311.

<sup>19</sup> Artículo 129 Ley 9/2001. Liquidación de la actuación en el sistema de ejecución forzosa.

<sup>20</sup> Es en este punto, en la liquidación, en el que se encuentra el caso que nos ocupa en esta monografía, relativo al A.P.I Vereda de Ganapanes- Peñachica.

<sup>21</sup> Dolla Cuartero, Ángel. *Derecho Urbanístico de la Comunidad de Madrid*. Ed El consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados. 2002. Página 539.

García Rubio, Fernando. *Problemas actuales del Derecho Urbanístico*. Ed. Dykinson. 2007. Página 112.

meses, o bien cuando comenzada la ejecución se produjera un incumplimiento de los deberes de los propietarios y la Administración no usara el sistema de expropiación.

Pero el actual sistema madrileño tan sólo es posible su iniciación por incumplimiento de los deberes de los propietarios o la Entidad o persona responsable.<sup>22</sup>

Actuación administrativa que como toda actividad pública, está sometida al *principio de interdicción de la arbitrariedad* y a las *causas tasadas* de nulidad administrativa de pleno derecho del artículo 62 de la LRJAPC.

La sustitución de la capacidad de gestión del propietario requerirá de un incumplimiento *constante y consciente* de los plazos y fórmulas establecidas por el planeamiento, no meramente causal u accidental que previos los informes técnicos y jurídicos de los funcionarios al servicio de la Administración actuante inicie el procedimiento para la implantación de la ejecución forzosa.

Ante el incumplimiento deberá otorgarse previa audiencia al gestor privado (junta de compensación) y a los propietarios de forma individual para que puedan formular cuantas consideraciones deseen a la posible actuación de cambio de gestores y ejecución forzosa que establece la legislación urbanística. Y si este trámite se omite implica un vicio de nulidad de pleno derecho por indefensión y vulneración de lo previsto en el artículo 152.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La sustitución de la capacidad gestora del propietario, es una *sustitución* en sus facultades de libre designación y no, en principio, una *privación* del derecho de propiedad por lo que nos encontramos en una *limitación* para el ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria *en virtud de la función social*<sup>23</sup>. Limitación que no impide la libertad de transmisión de las titularidades, rigiendo en este sentido el principio de subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del antiguo propietario.

El modelo madrileño tiene una particularidad en cuanto a los propietarios: discrimina a los que hubieran cumplido sus derechos y deberes en el intento de implantación del sistema de compensación o que favorezca la ejecución forzosa. Sin embargo, no es tan particular que las comisiones gestoras y las sociedades mercantiles de la Ley de Madrid de 9/2001, obliguen a una dación de cuentas por parte de los gestores, puesto que tanto la cuenta de liquidación de la reparcelación, como la del proyecto de compensación requieren aprobación.

---

<sup>22</sup> Artículo 103.1.c) en conexión con el artículo 152.2 de la Ley 9/2001.

<sup>23</sup> Artículos 33 y 128.2 CE. STC 37/1987, 61/ 1997 y 164/2001.

Es de resaltar que una vez iniciado el sistema no hay vuelta atrás, puesto que el sistema de ejecución forzosa no puede sustituirse más que por la expropiación pública.

Como señala Ángel Dolla Cuartero, en el modelo madrileño el contenido del proyecto de reparcelación difiere del que hubiera debido redactarse por la Junta de Compensación o por el órgano a quien correspondió en su momento la ejecución de la unidad, pudiéndose modificar éste si hubiera sido aprobado con anterioridad. La reparcelación se asume en la Comunidad de Madrid como instrumento de equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Y la aprobación de ese proyecto de reparcelación (elaborado por la sociedad mercantil de la Administración o mixta encargada de la gestión del sistema), implicará la posibilidad de enajenar suelo edificable reservado en el mismo para el pago de los costes previstos, tanto de urbanización como de la propia gestión, no señalándose en la Ley procedimiento alguno. Aunque al señalar en el artículo 126.2 de la Ley 9/2001, el deber de contratar con empresarios privados y tener las referidas sociedades mercantiles gestoras carácter de públicos a los efectos comunitarios europeos, deben ajustarse a los principios de publicidad y concurrencia, por lo que la elección de la modalidad contractual será competencia y decisión de la sociedad gestora.

La *liquidación*<sup>24</sup> se realizará de forma inicial o provisional por la Comisión gestora o la Entidad gestora. En el supuesto de la Comunidad de Madrid, la entidad gestora presentará la cuenta de liquidación ante el Ayuntamiento, el cual deberá de poner a disposición de los propietarios que no hubieran resultado adjudicatarios de solares, ni que hubieran sido indemnizados, la edificabilidad restante descontando los gastos en que hubieran incurrido la gestión en la proporción de sus fincas originarias. Éstos propietarios podrán formular reclamación ante la Alcaldía.

Si se estima la reclamación, la diferencia que se reconozca en la correspondiente resolución deberá ser satisfecha en metálico por la entidad gestora, con cargo a la cuenta de liquidación. Para ello o dispone de los fondos que ésta tuviera o enajena las parcelas correspondientes para satisfacer dichos supuestos (Artículo 129.3 de la Ley).

---

<sup>24</sup> En la LCM/95, disponía el artículo 95 que concluidas las obras y recibida definitivamente la urbanización, los terrenos, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad que no hubiesen sido adjudicados a los propietarios adheridos a la gestión, se pondrán a disposición del resto de los propietarios iniciales en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios, habida cuenta de los gastos habidos efectivamente en la gestión y ejecución.

Los interesados podrán formular, de conformidad con el artículo 95 de la LCM/1995, recursos contra los acuerdos de la Comisión Gestora o de la propia Administración actuante que consideren lesivos del valor económico de sus derechos; debiendo seer informados en todo caso por la Comisión Gestora, la cual podrá enajenar en pública subasta todo o parte del suelo.



Es *requisito esencial* para la liquidación que las obras hayan sido concluidas y recibidas por el ayuntamiento a través de la alcaldía como órgano competente, rigiendo en este caso las clásicas reglas de la cuenta de liquidación en las reparcelaciones del sistema original de cooperación.

## 5. PROBLEMAS PRÁCTICOS EN LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE ESTUDIO A TRAVÉS DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA: remisión al testimonio de la técnico que se encargó del caso.

La información sobre este punto consideré que no podía otorgármela un manual. Es una información que sólo cabe obtenerla de la experiencia, como resultado de la ejecución de la teoría y eso no estaba en los libros. Era esa información la que me iba a dar la clave del poco uso de este sistema. Y es por ello que considere necesario pasar de los libros a la experiencia. Y efectivamente obtuve lo que buscaba y fue a través de una entrevista realizada a Dña. Covadonga Martínez González, técnico de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, del área de gestión.

El mencionado testimonio, con forma de entrevista se puede ver completo en el apartado de anexos de esta monografía. Y considero importante hacer esta indicación en este punto porque el contenido de esa conversación fue el origen del tema que trato en el siguiente apartado de la monografía: la problemática del realojo. Fue ésta de entre todas las dificultades que se encontraron, la de mayor entidad y es esa la razón por la que desde mi punto de vista merece explicación a parte. No fue la única dificultad que entrañó el desarrollo de este caso como se puede deducir de la (para mi al menos reveladora) entrevista. Remito en este punto a la lectura de la misma para poder así mejor comprender el siguiente punto que paso a tratar.

### - EN ESPECIAL: LA PROBLEMÁTICA QUE ENTRAÑA LA FIGURA DEL REALOJO.

La actividad urbanística expansiva da lugar al crecimiento perimetral de nuestras ciudades, sujeta a las limitaciones derivadas de la escasez de suelo y a las demás impuestas por la sostenibilidad. Pero ha cobrado en las últimas décadas especial importancia la actuación urbanística de renovación interior y rehabilitación de aquellos barrios, envejecidos e inadaptados a las estructuras económicas y sociales actuales. La renovación interior de la ciudad conlleva la demolición de las edificaciones existentes, y

el consiguiente traslado y reubicación de los ocupantes de las destinadas a viviendas. La necesaria conjugación de los intereses públicos y privados en conflicto pasa por el reconocimiento de un derecho de realojamiento de los ocupantes legales de las viviendas.

A continuación definiremos la figura del realojo, tomando como base los datos del caso objeto de esta monografía, de fecha de la redacción del proyecto, y que ha sido finalmente tal y como se ha llevado a cabo en la realidad.

De acuerdo con los datos proporcionados por la Empresa Municipal de la Vivienda en el ámbito residían 314 unidades familiares. El realojo de las mencionadas unidades familiares se llevará a cabo por la E.M.V, según el convenio de 7 de junio de 1999<sup>25</sup>. Se prevé construir un edificio en la parcela A-9 destinado a realojar a parte de los residentes y también estaba previsto otro edificio para el realojo de los restantes en la parcela A-10.

Dicho realojo obliga a la reserva del suelo necesario, que se estima en 29.830 m<sup>2</sup>, para atender los 314 expedientes abiertos por la Empresa Municipal de la Vivienda en el ámbito con una superficie edificable estimada de 95 metros cuadrados cada uno de ellos.

Para ilustrar este tema vamos a analizar la situación del derecho de realojo actualmente. Francisco Bengoetxea Arrieta, realiza un *estudio sobre jurisprudencia reciente sobre gestión urbanística* en el número 254 de diciembre de 2009, de la Revista de Derecho Urbanístico y Medioambiente. Y en este artículo dedica un apartado al derecho de realojo en la Comunidad de Madrid.

Según el autor, en la configuración actual del régimen jurídico del derecho/deber de realojo, ha sido decisiva la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional que anuló parcialmente la disposición adicional cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 que regulaba este derecho/deber en los distintos sistemas de gestión, dejando vigente sólo el régimen de realojo aplicable al sistema de expropiación.

El artículo 16.1.c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal ("TRLRHL"), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece actualmente como deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística (actuaciones integradas o sistemáticas):

---

<sup>25</sup> Convenio anexo a esta monografía.

*“Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno<sup>26</sup> cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente”.*

De la Disposición adicional undécima del TRLS<sup>27</sup> que el TRLS ha establecido para cualquier actuación de transformación urbanística sistemática o integrada, la obligación de garantizar el realojo de los ocupantes legales de inmuebles situados dentro del área de la actuación que se precise desalojar y que constituyen su residencia habitual, sin distinguir en función del sistema de gestión urbanística, pública o privada, que se aplique. No obstante, para el supuesto de que se actúe por el sistema de expropiación, deberán respetarse las condiciones establecidas en la Disposición adicional undécima del TRLS.

Puede afirmarse que el TRLS no ha establecido las condiciones y términos concretos en las que deberá garantizarse el deber de realojo en los sistemas de gestión urbanística distintos del de expropiación, por lo que procede entrar a analizar si la Ley 9/2001, de 19 de junio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (“LSM”), ha establecido su propia regulación.

En el artículo 18.2.d) de la LSM se establece el deber de realojo en suelo urbano consolidado y urbanizable sectorizado (por remisión a los artículos 21 y 23):

*Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.*

---

<sup>26</sup> Más información y diferencias entre realojamiento y retorno podemos entrarlo en el artículo *Realojamiento y retorno de los ocupantes de viviendas: incidencia en la equitativa distribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico*. A.Feijoo Miranda. Publicado en el número 22 de la Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación, año 2010.

<sup>27</sup> **DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA.** Realojamiento y retorno.

1. En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, deberá garantizarse el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno

Otra referencia al realojo se incluye en el artículo 99.2.d), que establece los requisitos para delimitar las unidades de ejecución:

*Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.*

En los artículos de la LSM que se refieren al deber de realojo parecen remitirse a la “legislación de pertinente aplicación” que establezca los supuestos, términos y condiciones en los que se hará efectivo el realojo. Se podría entender que esta remisión podría implicar una incorporación a la LSM de la regulación del realojo incluida en el apartado 2 de la Disposición adicional quinta del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992, anulada por el Tribunal Constitucional, y que regulaba el deber de realojo en actuaciones sistemáticas no expropiatorias (cooperación y compensación).

No obstante, la conclusión más razonable es que la LSM no ha establecido una regulación propia del derecho/deber de realojo en las actuaciones sistemáticas no expropiatorias, con los problemas prácticos que se derivan para el gestor de la actuación.

Para finalizar este apartado de los realojos, vamos a plasmar a modo de síntesis las interesantes conclusiones a las que llega otro autor, Antonio Feijóo Miranda:

1ª) El derecho de realojo, a falta de una concreta definición positiva, es aquel que se reconoce a quien ocupa legalmente una vivienda que para el desarrollo o en cumplimiento de las previsiones del planeamiento urbanístico será demolida por su incompatibilidad con éste, y consiste esencialmente en la puesta a disposición de otra de características adecuadas, en régimen de venta o arrendamiento, y en condiciones económicas que faciliten su adquisición o arriendo.

2ª) El tratamiento legal del realojamiento y retorno en el ordenamiento jurídico español es insuficiente y destaca por la heterogeneidad de soluciones en las distintas Comunidades Autónomas que han abordado su regulación. El actual panorama legislativo no permite garantizar unas condiciones mínimas o básicas de igualdad en el ejercicio de tales derechos entre todos los españoles afectados por idéntica situación. En particular, se observa a causa de ello la grave consecuencia de que en aquellas Comunidades Autónomas cuya legislación no reconoce y regula el derecho de realojamiento la mera previsión del deber establecido por el art. 16 de la Ley de Suelo no es suficiente para la efectividad de aquel, dado que a nuestro juicio no podrá hacerse

valer por el ocupante frente a la Administración actuante o el promotor de la actuación urbanística de iniciativa privada.

3ª) Una adecuada, acabada y coordinada (entre las distintas Comunidades Autónomas y el Estado, a quien corresponde el establecimiento de unas normas básicas en forma de mínimo garantista común denominador) regulación de los derechos de realojamiento y retorno de los ocupantes de viviendas afectadas por actuaciones urbanísticas sistemáticas es una de las claves indispensables para la consecución del objetivo primordial de la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento, especialmente en los casos, frecuentes cuando se trata de operaciones de renovación interior que comprenden barrios antiguos con pequeñas edificaciones y gran fragmentación de la propiedad del suelo, en que el ocupante legal de la vivienda no tenga derecho, por insuficiencia de aportación o por su condición de no propietario, a la adjudicación de aprovechamiento de uso residencia en cuantía suficiente.

4ª) Consideramos prioritaria una reforma de la Ley de Suelo, y la sustitución de la mera declaración programática del deber de realojamiento y retorno que contiene por el establecimiento de un régimen jurídico básico, comprensivo cuando menos de la definición de las condiciones mínimas en que se ha de reconocer el realojamiento, en consonancia con la finalidad claramente compensatoria del realojo, y sin perjuicio de que este régimen, común y primario, sea objeto del imprescindible desarrollo por el legislador autonómico.

En todo caso, no podrá perderse de vista al abordar su regulación que el derecho de realojo presenta una finalidad nítidamente compensatoria, que se anuda indisolublemente a la privación de la vivienda ocupada, procurando la pronta reubicación de su ocupante, y en consecuencia, debiera de articularse como una garantía independiente u acumulada al resarcimiento derivado de la extinción del derecho de propiedad o real limitativo del dominio sobre el inmuebles ocupado.

## 6. CONCLUSIÓN.

Después de haberme documentado con la ayuda de manuales y obras dedicados a la gestión (muy numerosos pero que poco dicen del concreto tema aquí tratado); de haber consultado la legislación correspondiente y la prácticamente inexistente jurisprudencia al respecto; y de haber completado las anteriores fuentes con la que considero para el fin pretendido la más importante de todas: la de la experiencia viva, el testimonio de los verdaderos conocedores, de quienes realmente se han enfrentado a la tan comentada dificultad del sistema de ejecución forzosa, conocedores fehacientemente de todos los entresijos que se presentan al desarrollarlo materialmente; después de tanto, he descubierto algo distinto de lo que esperaba, o más bien no he descubierto nada nuevo que me ayudara a mostrar alguna manera de poder hacer que este sistema se acercara más a los otros, esa era mi esperanza. Y paradójicamente he vuelto al punto de partida, pero he regresado repleta de argumentos que me permiten hacer una lectura del tema desde una perspectiva diferente. Ya con una base que me hace entender la posición que ocupa este sistema y que es la que he ido exponiendo a lo largo de este trabajo. En definitiva, no es una posición ni mejor ni peor, sino *adecuada*, conforme con su funcionalidad y dificultad.

Más bien quizás se trata de reafirmar lo que desde el principio veía implícito en la teoría o imaginaba que ésta quería dar a entender y que al estudiar la escasa pero contundente práctica, sale a la luz.

En definitiva que el hecho respecto del cual en un principio me quejaba (la poca importancia que se le da a este sistema de actuación, el escaso trato que le da la doctrina en comparación a los demás sistemas) está justificado ya que es su posición debida. Si está ahí es porque es el lugar en el que a todos les conviene que esté, y hacen que sea el que le corresponda, en beneficio de todos, de su función social.

Son tales las dificultades que entraña el llevarlo a cabo que hay una especie de pacto tácito de minimizar su uso. Es un recurso que es mejor dejar en un segundo plano y sólo se deba saber de su existencia por escrito, en la teoría o cuando ninguna otra solución sea viable. Máxime si, como es el caso tratado, el ámbito en el que hay que aplicarlo ya de por sí es complejo.

Consecuencia del gran esfuerzo que supone, en la Comunidad de Madrid (donde a ciencia cierta conocen las dificultades del mismo) a través de la ley 9/2001, es la prohibición de su condición de sistema originario o lo que es lo mismo la obligatoriedad

de su supletoriedad. De esta manera rara vez se lleva a cabo, dando prioridad a otros sistemas como el sistema de compensación, el más utilizado, mucho más cómodo para todos lo que intervienen en el proceso de gestión y que a todas luces lo seguirá siendo.

ALICIA ISABEL SAAVEDRA BAZAGA.





## 7. ANEXOS.

### 7.1 ENTREVISTA A DÑA. COVADONGA MARTÍNEZ GONZÁLEZ.

TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, GERENCIA DE URBANISMO. ÁREA DE GESTIÓN.

**Alicia Isabel Saavedra Bazaga (AISB):** ¿Cuáles fueron los orígenes de este caso, qué causas motivaron el sistema de ejecución forzosa?

**Covadonga Martínez González (CMG):** incumplimiento por parte de la Junta.

**AISB:** Esa es precisamente una de las diferencias que se han producido con la nueva ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid de Madrid con respecto a la regulación existente anteriormente, la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la aplicable a este caso, en el sentido de que ahora sólo puede estar motivada la instauración de este sistema si se ha producido un incumplimiento pero no como sistema originario. ¿Es así?

**CMG:** Sí, actualmente no puede ser más que por incumplimiento. En nuestro caso primero se preveía por expropiación, luego se cambió a compensación porque lo pidieron más del 60% (con la nueva ley sería suficiente un 50%) y sin embargo cuando presentan bases y estatutos y se aprueban, a la hora de ir a firmar la escritura, se desvinculan, como si adherirse o no fuera algo sobre lo que se pudiera decir “ahora me adhiero ahora no me adhiero...” y no. Es una condición que adquieres y que es vinculante, y no puedes cambiar de opinión porque entonces no tramitaríamos ningún proyecto.

**AISB:** ¿Y cabe hacer alguna matización respecto de la modificación del PGOU de 85 que se produjo paralelamente?

**CMG:** Sí, la hubo pero tampoco afectó mucho. Ya estaba tramitándose todo como sistema de compensación y en esa modificación se recogió todo como se estaba llevando a cabo, como A. P. I. (Área de Planeamiento Incorporado) o lo que es lo mismo, simplemente el PGOU *incorporó* lo que se había hecho.

**AISB:** Hay algo que me parece curioso, volviendo a lo que hablamos antes. El sistema de ejecución forzosa en la anterior normativa, podía implantarse no sólo por incumplimiento, también lo podían solicitar los propietarios (los que representen el 30%

según el texto de este proyecto)... esto demuestra la diferencia con las normas de la actual ley de 2001 de la Comunidad de Madrid.

**CMG:** Sí, lo solicitó un porcentaje porque estaban viendo que por el sistema de compensación no se ejecutaba. Habían pasado ya unos años y no se había constituido la Junta de Compensación, todo arranca del 92.

**AISB:** ¿qué problemas se plantearon en el proceso de este sistema de ejecución forzosa? Por ejemplo, ¿el tema de realojos por tratarse de una zona deprimida?

**CMG:** Sí, en primer lugar el tema de los **realojos**. Era una zona muy deprimida y se realizaron dos convenios de realojo. Eran lo que se llamaban “bolsas de deterioro”. La relación total de los propietarios eran un total de 300 aproximadamente. Bueno pues esos 300 son los que solicitaron el realojo, pero se comprobó que muchos de ellos no tenían la condición de residentes. Entonces se les indemniza por extinción de su derecho de arriendo; o si es derecho de propiedad se les valora el suelo o/y las edificaciones, lo que sea, y se les adjudica la edificabilidad que les corresponda.

A los arrendatarios, los que no tenían titularidad de suelo, se les reconoce la condición de residentes y se firmaron dos convenios. Los dos de la misma fecha y prácticamente del mismo contenido, uno de ellos con la empresa municipal de la vivienda.

Para llevar a cabo el proceso, la EMV realiza un censo de residentes (previa investigación) y se somete a información pública. Seguidamente se aprueba por el Consejo de la E.M.V, luego ratifica esa aprobación aquí en el Ayuntamiento, la Comisión Gestora del ámbito, que era la que hacía las veces de Junta de Compensación (que tiene la misma naturaleza jurídica, pero para reparcelación, es decir, aquí no hay expropiados).

**AISB:** ¿Se podría decir que es como una expropiación la ejecución forzosa?

**CMG:** No, en la ejecución forzosa hay edificabilidad siempre.

**AISB:** Por decirlo de alguna manera, entonces la ventaja que tiene la Administración es que no tiene que pagar.

**CMG:** Exactamente, no paga suelo, sino que se ejecuta, es una reparcelación que se califica de *forzosa*: se ejecuta, y el proyecto lo hace la Administración. Posteriormente, en la urbanización hubo un pliego que se sometió y se adjudicó a una UTE, quienes fueron los que urbanizaron. Una particularidad importante de este proyecto que cabe

mencionar es que los propietarios no pagaron gastos de urbanización, se descontó de su edificabilidad. A la U. T. E que ejecutaba la urbanización se le pagó con edificabilidad.

Se eligió ésta de las dos posibles formas de pago que admite la ley porque, de otra forma sería muy difícil para este tipo de propietarios. Ya que aunque un propietario tuviera un suelo pequeñito, lo que no tenía era la *liquidez* para hacer frente a esos gastos.

**AISB:** Era una zona realmente pobre...

**CMG:** Muy pobre y con una población muy diseminada. Realojaron me parece que a unas 290 familias.

**AISB:** ¿Y con tantas familias, todos estuvieron de acuerdo con la forma en que se llevaron a cabo los realojos? ¿Hubo juicios por desacuerdos con ciertos aspectos tales como la distancia entre la parcela originaria y la de realojo?

**CMG:** Pues en el sentido de la distancia no, porque se hicieron dos parcelas de realojo, en dos bloques, que estaban dentro del ámbito: la 9-A y la 10-A que eran 2 fincas resultantes cuya construcción se autorizó para irlos realojando allí. Dos bloques que quedaron preciosos con un parque. De hecho esa zona de los realojos es la mejor zona, es un sitio privilegiado porque son las dos mejores parcelas que había. Y allí están todos los residentes.

Y en cuanto a juicios sí ha habido. Concretamente el caso de una señora que llegó al constitucional después de haberse reclamado en primera instancia, pero perdió todo porque lo que reclamaba era que tenía la condición de residente y no era así. Fue una pena porque realojaron a sus dos hermanos.

Lo que ocurría era que había estado viviendo antes en el ámbito pero un par de años antes de que empezara la actuación. Ella se separó y se fue a vivir a otra casa, pero cuando empezó la actuación esa vivienda ella no la ocupaba, no era residente. Y pedía que se le diera la condición de residente porque había vivido toda la vida allí. Pero si desde hacía dos años que ya no vivía, y es condición ser residente actual, pues no se le indemnizó nada en absoluto.

**AISB:** ¿Y en qué otro sentido tuvisteis problemas, es decir, con el cambio de legislación...?

**CMG:** Pues la verdad que en ese aspecto no, porque la actuación se inició con la ley del 95 y se rige por la ley del momento en que es jurídicamente aplicable. No ha influido la nueva. Ni siquiera actualmente que estamos en el proceso de la liquidación porque nosotros ya lo teníamos todo calculado desde un principio y no ha habido sorpresas de ultima hora en los cálculos. En este tema, la ley del 2001 introdujo modificaciones diciendo que podía ser por comisión, que podía constituirse una sociedad mercantil. Pero cuando esa legislación se modifica nosotros ya tenemos aprobado el proyecto de reparcelación que se aprobó en el 2000. Entonces no nos ha influido para nada.

La legislación a efectos de elaborar el proyecto de reparcelación es igual, en cuanto a las publicaciones, la contratación de los servicios de urbanización... Todo es igual y lo único que varía es que la persona jurídica que lo puede contratar y que acomete la ejecución integral de la urbanización del ámbito, puede ser o una comisión o una mercantil.

Lo que sí se hizo fue pagar los suelos, los vuelos de acuerdo con lo establecido en los convenios. Incluso, se elaboró un “convenio de traslado” en virtud del cual se les pagaba incluso a los propietarios una indemnización. Pero esto fue algo sobrevenido, fruto de la siguiente situación.

Inicialmente sólo preveía una indemnización en el convenio, como tenemos siempre previsto (dos millones y medio), para los arrendatarios. Pero lo curiosísimo fue que los propietarios protestaron argumentando que cómo iban a tener una indemnización los arrendatarios y ellos no. Y nosotros les decíamos que ¡porque ellos iban a tener edificabilidad! Al ser propietarios, tenían las dos cosas, edificabilidad y realojo.

Y al final cobraron también: una “indemnización por traslado”. Además ya tenían también unas ayudas. La comisión les pagó las mismas ayudas que se pedían para la adquisición de las viviendas de protección oficial. Esto fue un acuerdo de comisión, con lo cual volvieron a cobrar otra vez. Hay actas, por cada propietario, hasta cuatro o cinco.

**AISB:** Y brevemente, ¿qué derechos tenían los propietarios? ¿Y los arrendatarios?

**CMG:** los **propietarios** como todos forman parte de la comisión, porque aquí no hay adhesión ni expropiación ni nada de eso, reciben por su suelo la edificabilidad correspondiente a éste con deducción de la parte correspondiente a los gastos de urbanización. También reciben el correspondiente a la indemnización por asimilación o analogía con los arrendatarios, de dos millones y medio. Reciben la valoración de las edificaciones y construcciones que tuvieran existentes. Y luego para la vivienda de

realojo, que muchos de ellos son realojados es decir si efectivamente eran residentes, reciben también las ayudas para la adquisición de la vivienda de protección oficial.

Y los **arrendatarios** reciben dos millones y medio correspondiente a la extinción del arriendo, es un contrato que tenían pero que se extingue por ser incompatible con el PGOU, incompatible con el planeamiento. Y después se les realoja, reciben la indemnización por traslado también y luego al ser realojados las ayudas para la adquisición de viviendas de protección oficial.

**AISB:** ¿Las viviendas son todas de protección oficial?

**CMG:** Sí, se les realojó en viviendas de protección oficial. De los dos bloques de realojo el A-9 es todo de protección oficial y el otro bloque son viviendas libres, pero se les asimiló para no dejarlos sujetos al régimen de indisponibilidad. Estos encima protestaron pero en realidad salieron muy beneficiados.

**AISB:** Bueno y a parte del problema del realojo, que fue el principal, ¿qué otros problemas destacarías? Por ejemplo titularidades dudosas etc

**CMG:** Sí hubo titularidades dudosas, pero las fuimos desentrañando. Si te das cuenta el periodo de información pública fue larguísimo, tardó casi un año la información pública: se aprobó en mayo, empezó en julio y duró 10 meses. Porque inicialmente se concedió un mes y empezamos en julio, pero como en Agosto la gente está fuera, suspendimos la información pública en Agosto diciendo que el cómputo se reanudaría en Septiembre. Se reanuda en septiembre, termina en navidad y al ver las alegaciones vemos que nos faltan muchos título, volvemos a hacer un requerimiento a todos los títulos que estaban defectuosos y les dijimos, no ha aportado usted en el periodo de alegaciones los títulos correspondientes y según el artículo 103 del Reglamento de gestión urbanística, usted tiene obligación de aportarlos, por lo que deberá obligatoriamente presentarlos para que su derecho sea reconocido.

**AISB:** ¿Y algún caso particular que destacar? Que entorpeciera aún más el proceso...

**CMG:** Casos particulares sí, pero esto ya es anecdótico. El caso de una señora que se había casado por segunda vez y hacía la reclamación a nombre de su marido, pero constando la finca a nombre de ella. Y no lo encontrábamos por ningún lado. La finca no estaba inscrita ni catastrada a su nombre pero lo que sí estaba a nombre de ella era el contrato privado de compraventa. Lo que ocurría era que como estaba reclamando los

derechos a nombre de su segundo marido, nos estaba volviendo locos. Y encima la finca medía más de lo que ella decía, así que al final fue realojada y salió muy bien.

Y también cabe mencionar bastantes problemas con los desalojos porque los afectados hacían una serie de cosas, dentro de lo que cabe comprensible, porque era gente que necesitaba dinero. Por ejemplo, metieron un caravana dentro de una parcela donde vivía un matrimonio con una hija, pero tenían otros dos hijos más también. Y en la autocaravana vivía otro de esos hijos, y por eso decía la familia que quería tres casas. Una para el matrimonio, otro para la hija y otra para el hijo de la autocaravana.

Pero eso no era posible, el realojo tiene que efectuarse como se viva en la unidad familiar. Si tú vives en el piso con una hija pues ya está. Y aún así, les dimos dos: una para el matrimonio mayor y otra para la hija. Pero al de la autocaravana, cómo se le va a dar otra casa, imposible. Entonces se lo explicamos, no sólo recibís una vivienda de realojo que tenía que ser en los mismos términos en que vivís en la unidad familiar, sino que encima os beneficiáis y os damos dos, cuando sólo tenía derecho a una. La comisión dijo, pagamos dos aunque no fuera así como debiera ser. Pues todavía aprovechando, se metió con la autocaravana el tercer hijo y tuvo que ir la policía.

**AISB:** Y otro asunto que me parece interesante es el tema que ya ha quedado obsoleto, de los volúmenes a cuenta. ¿En qué consiste esa figura?

**CMG:** Sí, efectivamente esa una figura muy vieja. El antiguo plan general, te permitía lo siguiente: a cuenta de la edificabilidad reconocida en una unidad de ejecución (un *polígono* como entonces se llamaba) te admitía la construcción descontándola ya de la unidad de ejecución, entonces había construcciones previamente realizadas. De tal manera que esto planteó muchos problemas, y finalmente lo suprimieron, porque luego afectó en muchos aspectos como rescisiones...

Nosotros lo que hicimos fue reconocer la subsistencia de esas edificaciones y hacer una regularización de linderos; y después tramitar en este proyecto todas las cesiones y demás. Entonces se decía que eran *volúmenes a cuenta* y se encuentran en este proyecto en el título que pone *fincas regularizadas*.

Por tanto, en resumen, se mantenían como estaban porque eran conformes a la ordenación, pero no participaban, ni en gastos ni en nada, se quedaban como estaban. Lo que sí ocurría es que se les revalorizaba muchísimo el terreno porque se hacía todo lo demás. Pero es cierto que ellos lo habían construido así.

Y se especificaban de la siguiente forma: al inicio en las fincas aportadas, con el nombre de “fincas a regularizar”; y al final en las fincas resultantes aparecían igual pero con una nomenclatura distinta para que se vieran.

**AISB:** Y como balance en general del sistema, ¿qué te ha parecido, es mejor que los demás merece la pena?

**CMG:** Pues es muy difícil, tanto, que no se ha vuelto a hacer otro. Es un trabajo para el Ayuntamiento tremendo sobre todo si tenemos un ámbito con tantos problemas. Muchísimo trabajo, aunque se contratara un equipo redactor (aquí fue el equipo de Garrigues) y está muy trabajado con una investigación de muchos años de las fincas, aún así, supuso un gran trabajo para el Ayuntamiento. Prueba de esto es que sólo hay otro en toda España a parte de éste, el de Barcelona.

**AISB:** Pero este sistema también está contemplado en las legislaciones de otras Comunidades Autónomas como Aragón, Canarias, Navarra.

**CMG:** Sí, contemplarlo lo contemplan pero no lo llevan a cabo.

**AISB:** ¿Hubiera sido más fácil acometer la actuación por otros sistemas de gestión como por ejemplo la expropiación forzosa?

**CMG:** Sí mucho más pero no está el Ayuntamiento como para gastar dinero. Ese es el problema. Si el dinero no fuera el problema imagínate, en cuanto al proceso en sí, sería buenísimo para el Ayuntamiento y luego vender los terrenos. Pero claro hay que disponer previamente del dinero para pagarlo.

Y sin embargo, aquí en reparcelación, lo que se hizo fue que empresas muy grandes y de mucha entidad como Urbis, Reyat, Gade...compraron los terrenos. Eso fue producto de una reunión, a un nivel que yo no trabajo, no de funcionaria sino a nivel de Concejal, Gerente y Jefe de Servicio. Se tuvo en cuenta que eran bolsas de deterioro, es más, fueron las últimas infraviviendas. Incluso Gallardón estuvo presente en la demolición de la última hará 5 o 6 años aquí en este ámbito, fue algo conmemorativo. Salió en la prensa hace 5 o 6 años a pesar de que el proyecto ya llevaba aprobado otros 5 o 6 años, esto demuestra todo lo que se tarda. Y ¿qué era lo que había que hacer? Pues conseguir que hubiera empresas con un poderío, con una capacidad, no solamente económica sino de trabajo y de equipo, que pudiera hacer frente a ese ámbito tan grande y a un proceso que tanto se ha dilatado en el tiempo.

***AISB:*** ¿crees que las modificaciones del sistema con la nueva ley del 2001 lo han mejorado?

***CMG:*** En suma lo que crea la nueva ley es una persona jurídica distinta de una junta de compensación y funciona distinto. Hay una intervención municipal mucho más suave, es reparcelación sólo. Y sin embargo en nuestro caso no, aquí la intervención municipal es absoluta. De hecho nosotros poníamos en el proyecto de reparcelación por ejecución forzosa “presentado por la Gerencia Municipal de Urbanismo”, lo hacíamos nosotros. Pero yo creo que es prácticamente igual.

Viernes, 12 de agosto de 2011.



## 7.2 BIBLIOGRAFÍA.

### 7.2.1 Libros.

García Rubio, Fernando. *Problemas Actuales del Derecho Urbanístico*. Ed., Dykinson, S.L. 2007. Capítulo VI. Página 97.

Santos Diez, Ricardo; Castelao Rodríguez, Julio. *Derecho Urbanístico. Manual para Juristas y Técnicos*. Ed. El Consultor de los Ayuntamientos, La Ley. 7ª Edición 2008 Páginas 847 a 849.

Corral García, Esteban. *Entidades Urbanísticas Colaboradoras y Agrupaciones de Interés Urbanístico*. Ed. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, 2003. Capítulo IV: *La Comisión Gestora*: Págs. 139-144.

Fuentsanta Gómez Manresa, María. *El particular en la gestión urbanística*. Ed. Tirant lo Blanch, monografías. 2006. Capítulo III: *Las entidades urbanísticas colaboradoras: instrumentos asociativos de participación del particular en la gestión urbanística*. Páginas 273 a 305. En particular: páginas 288 a 291.

Gallardo Macías, Miguel Ángel. *Las sociedades mercantiles en la gestión y ejecución urbanística*. Monografía realizada en la XIV edición del presente Master en Política Territorial y Urbanística: Universidad Carlos III de Madrid. Instituto Pascual Madoz. 2004.

Ballesteros Fernández, Ángel. *Manual de Administración Local*. Ed. El consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados. 2006. Páginas 1267 y 1311.

### 7.2.2. Artículos de revistas.

Arregui Lucea, Luis Felipe. *El sistema de ejecución forzosa en el anteproyecto de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*. Revista de Urbanismo y Edificación Aranzadi. Número 3. 2001-2.

Ortega García, Ángel; Ortega Cirugeda, Juan. *El sistema de compensación en la ley del suelo de Madrid*. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Número 214. Diciembre 2004. Pág.: 167

Laso Baeza, Vicente. *El régimen temporal para la formalización de la iniciativa en el sistema de compensación según la ley del suelo de la comunidad de Madrid*. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Número 210. Junio 2004. Pág.: 52

Ortega García, Ángel; Ortega Cirugeda, Juan. *El sistema de compensación en la ley del suelo de Madrid*. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Número 215. Febrero 2005. Pág., 111

Feijoo Miranda, A. *Realojamiento y retorno de los ocupantes de viviendas: incidencia en la equitativa distribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico*. Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación. Número 22. Febrero 2010.

### 7.3.LEGISLACIÓN (FUNDAMENTALMENTE):

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Artículos 125 a 129 fundamentalmente.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo, que quedó derogada salvo los Títulos II, III y IV, que continuarán en vigor en su integridad.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, y en el R.D. 1093/1997 de 4 de julio.

#### 7.4. JURISPRUDENCIA.

**7.4.1. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 5 de octubre de 1990, objeto de recurso de casación resuelto por la STS de 13 de marzo de 2003, que desestimó el recurso contencioso-administrativo 269/1996 interpuesto por el recurrente frente al acuerdo del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat de 7 de diciembre de 1990.**

**Extracto con los motivos por el que se desestimó el recurso contencioso-administrativo:**

*“Ninguna de las causas invocadas como invalidantes del acto impugnado pueden prosperar por las siguientes razones:*

- a) La elección de un sistema de actuación es competencia municipal, según el art. 169.2 del T.R. 1/1990, sobre normas urbanísticas vigentes en Cataluña, al establecer que la Administración actuante escogerá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económicos-financieros con que cuenta, colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo que por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación”, es decir, que la elección del sistema por el Ayuntamiento dispone de un margen de discrecionalidad en orden a la apreciación de los factores enunciados al decidirse en tal sentido, y si bien la jurisprudencia declara con reiteración que, en la normativa urbanística tiene carácter preferente el sistema de compensación a la hora de elegir el sistema de actuación, ello no es óbice para que, concurriendo motivos que lo justifique ejerza la Administración actuante su facultad electiva por concurrir circunstancias que justifiquen su sustitución de un sistema por otro, como cabalmente se ha realizado, formulando paralelamente una modificación del P.G.O. como veremos en la siguiente motivación.*
- b) La circunstancia de la inviabilidad de la compensación viene avalada por la falta de desarrollo del PERI, una vez transcurridos ocho años desde la primera elección de sistema sin que se hubiera podido proceder a su ejercicio, por lo que al no ser el nuevo sistema ni ilógico ni innecesario, habida cuenta del*

*convenio suscrito por los titulares mayoritarios de la U.A. nº1 es totalmente correcta la sustitución del sistema inicialmente elegido conforme a los dictados del art. 153 del Reglamento de Gestión Urbanística al facilitar la iniciativa privada el cambio operado con su cooperación utilizando el procedimiento establecido en el artículo 155 del Reglamento citado.*

- c) Por los anteriores argumentos y por la existencia de dos expedientes dirigidos, uno a la Modificación del P.G.O. de Corbera de Llobregat en el ámbito de la U.A. nº1 y, otro, en el que se produce la aprobación inicial de cambio de sistema de actuación, sustituyendo el de compensación por el de cooperación, no se acredita en que consiste la extemporaneidad denunciada, cuanto tales procedimientos no sólo son compatibles sino también los específicamente establecidos en la norma urbanística para que produzcan sus naturales efectos.*
- d) Por último, se denuncia que la zonificación de la U.A. nº1 no permita una justa distribución de beneficios y cargas, cuestión irrelevante en la presente litis puesto que ello no es el objeto del acto impugnado, máxime si se tiene en cuenta que dicha cuestión tal y como se formulaba, no se alcanza a comprender porque ello es diferente en la ejecución de uno y otro sistema, de lo que, por supuesto no se ha propuesto no practicado ninguna diligencia de prueba”.*

#### **7.4.2. STS de 13 de marzo de 2003:**

*En nuestra opinión el artículo 118 del TRSL no presta suficiente apoyo a la tesis del ente apelante. En primer término, porque el texto citado regula el procedimiento de “delimitación de polígonos y unidades de actuación”, y que “no se contuviere en los Planes” en tanto que en el caso aquí enjuiciado es la modificación de un Sistema de Actuación no delimitación de polígonos, y además, previsto en el Plan. En segundo lugar, el Decreto-Ley 16/81 de 16 de octubre no presta tampoco cobertura suficiente a la tesis por entendida, pues en su artículo cinco, aparte de sólo ser aplicable a los municipios de más de 50.000 habitantes se refiere en su párrafo primero a instrumentos de planeamiento como Planes Parciales y Planes Especiales que se ajusten al Plan General, en tanto que aquí se cuestiona la modificación de Normas Subsidiarias.*

*Por su parte, el apartado segundo de este artículo quinto se refiere a competencia de los ayuntamientos para aprobar los “instrumentos de reparcelación y compensación”, lo que, claramente, es distinto de la aprobación del “sistema de ejecución” que es lo*

*que en este pleito se controvierte. Finalmente, ninguna cobertura presta el artículo sexto, que se refiere a “Planes Parciales y Especiales” que desarrollan el planeamiento general, Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización y de Delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación, pues, como hemos dicho, estamos en presencia de un instrumento de planeamiento que son las Normas Subsidiarias y de la determinación del Sistema de Actuación y no de la “Delimitación de Polígonos”.*

*Tampoco el artículo 155 del Reglamento, en su conexión con el artículo 38 del mismo texto legal, ofrece apoyatura a la tesis pretendida pues es evidente que el procedimiento regulado en el artículo 38 excluye la delimitación poligonal cuando esta estuviere contenida en los planes (inicio del artículo 38.1 del Reglamento).*

*Entendemos que esta explicación y razonamiento derivado de los textos legales tiene una motivación profunda. Si en el sistema legal el artículo 119.2 habilita a la Administración actuante a que elija el sistema de actuación, y esta opción se ejercita en el Plan, si el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento posibilita que en el ámbito del Plan (en este caso Parcial), el Sistema de Actuación pueda ser el mismo o distinto; y si la Administración ha de justificar el sistema elegido, en función de los medios económico-financieros con que cuente, iniciativa particular permitida, necesidades de suelo y urgencia de la urbanización, estructura de la propiedad, y demás circunstancias concurrentes, parece razonable concluir que cuando por cualquier circunstancia la opción inicialmente elegida resulta fallida, el autor del planeamiento se reserva la posibilidad de volver a elegir el sistema de actuación.*

*La conclusión que de ello se deriva, es la de que se está en presencia de una modificación de las previsiones inicialmente concebidas en el Plan, que ha de sujetarse al procedimiento de las modificaciones del Plan. Teóricamente hasta sería posible el volver a acordar el Sistema de Compensación si se modifican “los términos y condiciones previstas en el Plan”, operación que, indudablemente, sólo puede llevar a efecto el autor del Planeamiento.*

7.5. CONVENIOS DE REALOJO:

PRIMER CONVENIO DE REALOJO:

1351

---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL  
API. 08.06 "VEREDA DE GANAPANES-PEÑA CHICA"

---

**TOMO 1**

**I. MEMORIA EXPLICATIVA**

I.2 Documentos anexos a la Memoria

**ANEXO N° 7**

Convenio de realojo suscrito entre propietarios residentes e inquilinos en el ámbito del P.E.R.I 8-7 "Vereda de Ganapanes-Peña Chica" y el Ayuntamiento de Madrid de fecha 7-2-99



Gerencia Municipal de Urbanismo

DIRECCIÓN DE SERVICIOS PARA LA INICIATIVA PRIVADA  
DEPARTAMENTO DE INICIATIVA PRIVADA II  
SECCIÓN GESTIÓN DE SISTEMAS



1352

## Ayuntamiento de Madrid

### CONVENIO DE REALOJO DE PROPIETARIOS RESIDENTES. E INQUILINOS EN EL AMBITO DEL PERI 8.7 "VEREDA DE GANAPANES-PEÑACHICA"

#### REUNIDOS

##### De una parte:

D<sup>a</sup>. Beatriz Elorriaga Pisarik, Concejala-Presidente de la Junta Municipal de Fuencarral-El Pardo y vocal de la Comisión Gestora Vereda de Ganapanes-Peñachica

Y D. Luis Armada Martínez Campos, Gerente Municipal de Urbanismo y Presidente de la Comisión Gestora Vereda de Ganapanes-Peñachica.

##### Y de otra parte:

D. Luis Cumplido Castelló, Presidente de la Asociación de Vecinos Cerro-Peñabel.

D. Paulino Nieto Redondo, vocal de la Asociación de Vecinos Cerro-Peñabel y vocal de la Comisión Gestora Vereda de Ganapanes-Peñachica.

D<sup>a</sup>. Purificación Munilla Río, Secretaria de la Asociación de Vecinos Cerro-Peñabel.

Los primeros en nombre y representación de la Comisión Gestora Vereda de Ganapanes-Peñachica.

Los últimos como representantes de los residentes legales en el Ámbito de la Vereda de Ganapanes-Peñachica.

Las partes intervinientes se reconocen capacidad suficiente para formalizar este Convenio y de común acuerdo,





1353

## Ayuntamiento de Madrid

### EXPONEN

I Que en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.985, se aprueba con fecha 23 de Enero de 1.992 el P.E.R.I. 8.7 "Vereda de Ganapanes".

II Que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de fecha 17 de Abril de 1.997 incorpora dicho planeamiento mediante el A.P.I. 08.06 "Vereda de Ganapanes-Peñachica", incluyendo las determinaciones fijadas en el mismo, estableciendo para el referido ámbito como sistema de actuación el Sistema de Compensación.

Iniciada la gestión por el referido Sistema de Compensación no se alcanzó el porcentaje legalmente exigido del 60% de la superficie total del ámbito, por lo que en virtud del acuerdo adoptado con fecha 23 de Diciembre de 1.997 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno fue aprobado el cambio de Sistema de Actuación de Compensación a Ejecución Forzosa.

III. Que al objeto de dar cumplimiento a la Ley 9/95 de 28 de Marzo sobre Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, artículos 71 y 81 y con ánimo de agilizar la Gestión Urbanística del ámbito de actuación, dada la existencia de numerosos ocupantes legales, se hace necesario el realojo de las familias residentes dentro del perímetro de la Unidad de Ejecución.

Con éste objetivo, las partes intervinientes, estiman necesario convenir las condiciones básicas que garanticen que el repetido realojo se materialice no solo como una obligación legal sino con el ánimo de que todas las unidades familiares tengan la oportunidad de alcanzar una vivienda digna y adecuada en un marco que además de contener las dotaciones públicas necesarias, disponga de los suficientes espacios libres que dignifiquen el ámbito y ofrezcan una mayor calidad de vida.

En base a esto deciden celebrar el presente CONVENIO DE REALOJO cuyo desarrollo se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes:

### ACUERDOS

#### PRIMERO.- Objeto del Convenio.

Es objeto del presente convenio la concreción de los derechos y obligaciones que en desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico se deriven



1354

## Ayuntamiento de Madrid

de la materialización del derecho al realojo que tienen los ocupantes legales, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

La Comisión Gestora, como Administración Actuante en la Gestión Urbanística del ámbito A.P.I. 08.06 "Vereda de Ganapanes-Peñachica" encomienda a la Empresa Municipal de la Vivienda, como órgano técnico de la Administración Municipal en materia de vivienda, la construcción y la adjudicación de las viviendas, destinadas a las familias con derecho a realojo

Con carácter previo, al inicio del realojo, se procederá por la Empresa Municipal de la Vivienda a la finalización del censo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyen su residencia habitual, debiendo ser ratificado éste por las partes intervinientes del presente convenio.

### SEGUNDO.- Indemnizaciones.

Como indemnización general para cada una de las unidades familiares se establece la cantidad de 2.600.000.- Ptas., y en el momento de la adjudicación de la vivienda 50.000.- Ptas. más para facilitar el traslado a la misma y la contratación de los servicios necesarios de agua, luz, etc. con las distintas Compañías suministradoras, que será abonado por la Comisión Gestora con cargo a los gastos de urbanización del polígono.

Todos los gastos de gestión y tributarios que se produzcan como consecuencia del realojo en concreto Escrituras Notariales, I.V.A. y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados serán asumidos como gastos derivados del mismo, abonándose por la Comisión Gestora a cada adjudicatario de vivienda conforme a los gastos a los que deban hacer frente.

Estas indemnizaciones se reconocen a todos los ocupantes legales, ya sean propietarios residentes o inquilinos.

Que a los propietarios residentes, con independencia de las indemnizaciones acordadas en el punto anterior, se les valorará a razón de 50.000.- Ptas. por cada m2 de parcela, 40.000.- Ptas. por cada m2 de vivienda construida y a 21.000.- Ptas. cada m2 de cualquier otro tipo de construcción auxiliar (Ejem., garaje, cobertizo).



1355

## Ayuntamiento de Madrid

### TERCERO.- Condiciones Generales del Reallojo.

La Empresa Municipal de la Vivienda previo acuerdo de su Consejo de Administración, adjudicará y pondrá a disposición de los ocupantes legales recogidos en el Censo Oficial, una vivienda de protección oficial o régimen asimilado, para su adquisición, o excepcionalmente en régimen de alquiler, en las condiciones que se indican en las siguientes estipulaciones:

#### a) Localización de las viviendas de reallojo.

El reallojo de las citadas familias se efectuara en los bloques designados en el P.E.R.I. 8.7 "Vereda de Ganapanes-Peñachica" con los números A-9 y A-10, ubicados en las proximidades del nuevo parque, de acuerdo con el plano de Alineaciones, Rasantes y Ordenación de Volúmenes (P.2) del P.R. 8-7- Plan Especial de Reforma Interior Vereda de Ganapanes Peñachica.

#### b) Superficie de las viviendas de reallojo.

Las viviendas que se construyan, responderán a la tipología de Viviendas de Protección Oficial y serán ofertadas a los residentes legales del polígono en función de sus necesidades familiares y tendrán las siguientes superficies aproximadas:

|              | <u>Superficie útil</u> | <u>Superficie construida</u> |
|--------------|------------------------|------------------------------|
| 1 Dormitorio | 45 m2                  | 58,00 m2                     |
| 2 Dormitorio | 55 m2                  | 71,00 m2                     |
| 3 Dormitorio | 75 m2                  | 97,50 m2                     |
| 4 Dormitorio | 90 m2                  | 117,00 m2                    |

#### c) Garajes y trasteros.

Garajes.- El número de plazas de garaje responderá, al menos, a las dotaciones mínimas obligatorias establecidas en la legislación urbanística vigente correspondiendo una plaza de garaje por cada vivienda.

Trasteros.- La construcción y el número de trasteros quedará condicionada a las características constructivas del edificio y sus condiciones de edificabilidad.

#### d) Calidades

Las calidades de las viviendas trasteros y garajes serán las que exige la Empresa Municipal de la Vivienda en este tipo de vivienda, debiendo concretarse durante la redacción del proyecto de ejecución.





**e) Adjudicación.**

La adjudicación de las viviendas de realojo se realizara, en presencia de todos los afectados o sus representantes al efecto, por sistema de sorteo en función de los diferentes tipos de viviendas correspondientes a cada unidad familiar y conforme a las necesidades de urbanización del polígono en el momento en que, bien en base a los proyectos básicos y de ejecución, bien una vez otorgadas las correspondientes escrituras de declaración de obra nueva y división horizontal, sea técnicamente posible.

**f) Alquileres.**

Individualmente y en los casos excepcionales en que por sus circunstancias familiares alguno de los residentes no pudiera hacer frente al pago de la compra de la vivienda de V.P.O., o régimen asimilado, se estudiara la concesión en régimen de alquiler, con carácter personal e intransferible, de la vivienda que les corresponda, de acuerdo con los baremos que a tal efecto tiene establecidos la Empresa Municipal de la Vivienda.

**g) Realojos provisionales.**

Con objeto de poder iniciar las obras de urbanización y edificación del ámbito de actuación Vereda de Ganapanes-Peñachica, será necesario, con anterioridad al inicio de dichas obras e incluso en algún supuesto durante la ejecución de las mismas, proceder a los realojos provisionales de aquellas familias que ocupen terrenos destinados a viarios y manzanas donde se ubicarán los bloques de realojo

Si por razones de disponibilidad del suelo y con objeto de no aplazar el inicio de las construcción de los bloques de realojo, en concreto del bloque A-10, se estudiará la reubicación del realojo en dicho bloque, obtandose inicialmente por el bloque A-5

**CUARTO.- Precios de las viviendas y anexos**

**4.1 Precios de las superficies de las viviendas**

Las nuevas viviendas que se construyan serán adjudicadas a los ocupantes legales en función de la composición de su unidad familiar recogida en el Censo.



1357

## Ayuntamiento de Madrid

61,500 w.p. m<sup>2</sup>

Oficial elaborado por la Empresa Municipal de la Vivienda, al precio de 80.000.- Ptas. por metro cuadrado construido de vivienda.

La vivienda mínima ofertada tendrá que ser de dos dormitorios (71 m<sup>2</sup> construidos aproximadamente), excepto las que se pacten de un dormitorio (58 m<sup>2</sup>, construidos aproximadamente).

Los ocupantes legales que por alguna circunstancia específica deseen optar a una vivienda con mayor superficie de la que le corresponda por composición familiar, según Censo Oficial, podrán hacerlo hasta el límite máximo de superficie de 100 m<sup>2</sup> construidos, en cuyo caso la diferencia entre lo que les corresponda y lo solicitado habrán de abonarla al precio de 115.000.- Ptas. por metro cuadrado construido.

Al ser necesario, redactar el proyecto de los bloques de realojo, donde se definirán el tamaño y tipologías de las viviendas, antes de la adjudicación de las mismas, la elección del tamaño de la vivienda se efectuará en los 15 días siguientes a la ratificación del censo definitivo elaborado por la Empresa Municipal de la Vivienda, manifestándose por escrito el tipo de vivienda al que se opta.

### 4.2 Precios de garajes y trasteros.

El precio máximo de cada una de las plazas de garaje, así como de los trasteros, se fijará a 48.000.- ptas. el metro cuadrado construido, equivalente al 60% del precio establecido para las viviendas.

La adquisición de las plazas de garaje será optativa al igual que los trasteros. Como éstos, en caso de construirse serán menos que las viviendas, se adjudicarán por sorteo entre los solicitantes.

## QUINTO.- Pago y financiación de las viviendas.

### 5.1 Entrega a cuenta.

Las cantidades estipuladas con indemnización en el punto **SEGUNDO** del presente convenio a favor de los ocupantes legales incluidos en el Censo Oficial, serán consideradas como entrega a cuenta del precio total de la vivienda de V.P.O. o régimen asimilado



No obstante se podrá optar a cobrar dicha indemnización anticipadamente siendo obligación del adjudicatario hacer frente al pago total de la vivienda en el momento de la entrega de ésta.

#### **5.2 Cantidad restante a financiar.**

La cantidad restante podrá ser aplazada a través de una Entidad de Crédito que facilitara la Empresa Municipal de la Vivienda, si bien, cada uno individualmente podrá optar por otras Entidades de Crédito.

#### **5.3 Ayudas públicas.**

Con independencia de lo establecido anteriormente, cada una de las unidades familiares podrá solicitar si lo desea de las Administraciones Públicas correspondientes las ayudas que para las viviendas protegidas, pudieran corresponderles, según la normativa establecida al efecto.

#### **SEXTO.- Plazo y ejecución de las viviendas de realojo.**

La Empresa Municipal de la Vivienda se compromete a llevar a cabo el programa de realojo con sujeción a los siguientes plazos, de acuerdo a la disponibilidad física del suelo:

- a) Inicio de las obras: Primer trimestre del año 2.000.
- b) Finalización de las obras: 22 meses.
- c) Entrega de las viviendas de realojo: siguiente trimestre a la finalización.

No obstante estos plazos se entienden aproximados. Durante la ejecución del convenio se estudiarán por la Comisión de seguimiento que se creará para su desarrollo, la adaptación, y en su caso modificación, de dichos plazos.

#### **SEPTIMO.- Comisión de seguimiento.**

Para resolver las dudas o controversias derivadas de la interpretación y aplicación del presente Convenio, se constituirá una Comisión de Seguimiento compuesta por cinco miembros; uno, como representante del Ayuntamiento de .





1359

## Ayuntamiento de Madrid

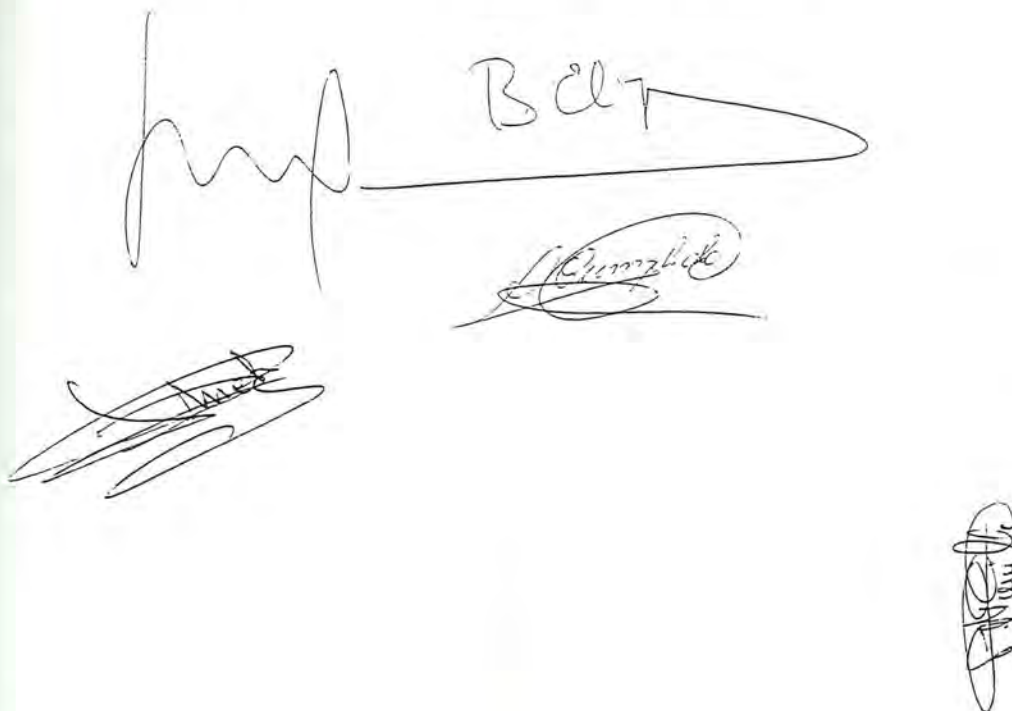
Madrid, uno en representación de la Empresa Municipal de la Vivienda, uno en representación de la Comisión Gestora, y dos en representación de los vecinos.

Esta Comisión de Seguimiento controlará especialmente el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el presente Convenio.

### OCTAVO.- Eficacia jurídica.

Una vez que las partes intervinientes suscriban el presente convenio, éste adquirirá plena eficacia jurídica y tendrá la duración que exige el perfecto cumplimiento de los compromisos asumidos por cada una de las partes.

Y en prueba de conformidad, las partes intervinientes, firman el presente convenio en Madrid a siete de Junio de mil novecientos noventa y nueve.



Se observan cuatro firmas manuscritas. La más grande y centralizada está acompañada del nombre 'Bcl' escrito a mano. Debajo de ella hay una firma más compacta. A la izquierda de la firma central hay otra firma. En la parte inferior derecha hay una firma vertical.

---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL  
API. 08.06 "VEREDA DE GANAPANES-PEÑA CHICA"

---

**TOMO 1**

**I. MEMORIA EXPLICATIVA**

**I.2 Documentos anexos a la Memoria**

**ANEXO N° 8**

Convenio de realojo del ámbito del P.E.R.I 8-7 suscrito entre el  
Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Municipal de la vivienda.



Gerencia Municipal de Urbanismo

DIRECCIÓN DE SERVICIOS PARA LA INICIATIVA PRIVADA  
DEPARTAMENTO DE INICIATIVA PRIVADA II  
SECCIÓN GESTIÓN DE SISTEMAS



Agua y C.M.A.

1361

CONVENIO DE REALOJO DEL AMBITO DEL PERI 8-7  
"VEREDA DE GANAPANES-PEÑACHICA"

BAJILLA

CONVENIO

El Sr. Don Esteban Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento, y el Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento.

Y el Sr. Don Antonio Martínez, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento, y el Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento.

Y el Sr. Don Juan Pineda

El Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento, y el Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento.

CONVENIO DE REALOJO DEL AMBITO DEL PERI 8-7

"VEREDA DE GANAPANES-PEÑACHICA"

Los dos señores, el Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento, y el Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento.

El Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento, y el Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento.

CONVENIO

Los dos señores, el Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento, y el Sr. Don Juan Pineda, Jefe de la Sección de la Zona Agraria del Departamento de Ganadería y Fomento.

1362

CONVENIO DE REALOJO DEL ÁMBITO DEL PERI 8.7  
"VEREDA DE GANAPANES-PENACHICA"

REUNIDOS

De una parte:

D<sup>a</sup>. Beatriz Elorriaga Písarik, Concejala-Presidente de la Junta Municipal de Fuencarral-El Pardo y vocal de la Comisión Gestora Vereda de Ganapanes-Peñachica

Y D. Luis Armada Martínez Campos, Gerente Municipal de Urbanismo y Presidente de la Comisión Gestora Vereda de Ganapanes-Peñachica.

Y de otra parte:

D. Sigfrido Herráez Rodríguez, Concejál de Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, y Consejero Delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda.

INTERVIENEN

Los dos primeros, en nombre y representación de la Comisión Gestora Vereda de Ganapanes-Peñachica, en adelante Comisión Gestora

El último, en nombre y representación de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, S.A., en adelante E.M.V.

CAPACIDAD

Las partes intervinientes se reconocen, previa y recíprocamente, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de este CONVENIO, y a tal efecto,

**EXPONEN**

**1363**

I Que, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.985, con fecha 23 de Enero de 1.992 fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior 8.7 "Vereda de Ganapanes". El sistema fijado para su ejecución fue el de compensación urbanística

II Que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid celebrado el 17 de Abril de 1.997 asume el desarrollo del planeamiento citado en el expositivo anterior configurándolo como Área de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) 08.06 "Vereda de Ganapanes-Peñachica", adoptando las determinaciones fijadas en el P.E.R.I..

III Que, iniciada la gestión no se alcanzó el porcentaje legalmente exigido del 60% de la superficie total del ámbito para su tramitación por el sistema de compensación por lo que, en virtud del acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en sesión celebrada el 23 de Diciembre de 1.997, fue aprobado el cambio de Sistema de Actuación para la ejecución del Planeamiento, sustituyéndose el de Compensación por el de Ejecución Forzosa.

IV. Que, al objeto de dar cumplimiento a la Ley 9/95 de 28 de Marzo sobre Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, artículos 71 y 81 y con ánimo de agilizar la Gestión Urbanística, dada la existencia de numerosos ocupantes legales, se hace necesario el realojo de las familias residentes dentro del perímetro de la Unidad de Ejecución.

V. Que, con éste objetivo, las partes intervinientes, estiman necesario convenir las condiciones básicas que garanticen que dicho realojo se materialice no solo como una obligación legal sino con el ánimo de que todas las unidades familiares tengan la oportunidad de alcanzar una vivienda digna y adecuada en un marco que además de contener las dotaciones públicas necesarias, disponga de los suficientes espacios libres que dignifiquen el ámbito y ofrezcan una mayor calidad de vida.

VI. Que, en virtud de cuanto antecede, tienen acordado el otorgamiento del presente **CONVENIO DE REALOJO** que llevan a efecto con arreglo y sujeción a lo siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO.- Objeto del Convenio.**

Es objeto del presente convenio la concreción de los derechos y obligaciones que en desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico se deriven



1364

del derecho al realojo que tienen los ocupantes legales, del ámbito definido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como A.P.I. 08.06 "Vereda de Ganapanes Peñachica" de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Que la Comisión Gestora como Administración Actuante en la Gestión Urbanística del ámbito A.P.I. 08.06 "Vereda de Ganapanes-Peñachica" a la Empresa Municipal de la Vivienda, como órgano técnico de la Administración Municipal en materia de vivienda, la construcción y adjudicación de las viviendas destinadas a las familias con derecho a realojo a tal fin la Comisión Gestora hará cesión gratuita a favor de la E.M.V. de las parcelas A9 y A10 del P.E.R.I., siendo todos los gastos e impuestos derivados de dicha cesión de cuenta de la Comisión Gestora.

Con carácter previo al inicio del realojo, se procederá por la Empresa Municipal de la Vivienda a la finalización del censo de los ocupantes legales de inmuebles, que constituyen su residencia habitual. El censo así elaborado será objeto de ratificación por las partes intervinientes en el presente convenio.

#### SEGUNDO.- Indemnizaciones.

Como indemnización general para cada una de las unidades familiares se establece la cantidad de 2.600.000.- Ptas. y, en el momento de la adjudicación de la vivienda, 50.000.- Ptas. más para facilitar el traslado a la misma y la contratación de los servicios necesarios (agua, luz, etc.) con las distintas Compañías suministradoras. Estas cantidades serán abonadas por la Comisión Gestora con cargo a los gastos de urbanización del polígono.

Todos los gastos e impuestos que se produzcan como consecuencia del realojo, en concreto gastos registrales y notariales, I.V.A. y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados serán asumidos como gastos derivados del realojo, abonándose por la Comisión Gestora a cada adjudicatario de vivienda a medida que dichos gastos se vayan produciendo.

Estas indemnizaciones se reconocen a todos los ocupantes legales, ya sean propietarios residentes o inquilinos y serán satisfechas según se indica en el apartado 5.1 del acuerdo QUINTO.

Independientemente de las indemnizaciones anteriores, la valoración de los terrenos de los propietarios residentes se efectuará a razón de 50.000 Ptas/m<sup>2</sup>, la de la vivienda construida a 40.000 Ptas/m<sup>2</sup>, y la de cualquier otro tipo de construcción auxiliar (garaje, cobertizo, etc.) a 21.000 Ptas/m<sup>2</sup>.

#### TERCERO.- Condiciones Generales del Realojo.

La Empresa Municipal de la Vivienda, previo acuerdo de su Consejo de Administración, adjudicará y pondrá a disposición de los ocupantes legales

1365

posible, por permitirlo la ejecución de los proyectos básicos y de ejecución, y por haberse otorgado las correspondientes escrituras de declaración de obra nueva y división horizontal.

**f) Alquileres.**

Individualmente, y para los casos excepcionales en que, por sus circunstancias familiares, alguno de los residentes no pudiera hacer frente al pago de la compra de la vivienda de V.P.O., o régimen asimilado, se estudiará la adjudicación de la vivienda que pudiera corresponder en régimen de alquiler, con carácter personal e intransferible, en el ámbito del A.P.I. 08.06 Vereda de Ganapanes Peñachica, y de acuerdo con los baremos que, a tal efecto, tiene establecidos la Empresa Municipal de la Vivienda.

**g) Realojos provisionales.**

Con objeto de permitir el inicio de las obras de urbanización y edificación del ámbito de actuación del A.P.I. 08.06 Vereda de Ganapanes-Peñachica, será necesario, con anterioridad a su inicio, e incluso en algún supuesto durante la ejecución, realizar realojos provisionales de aquellas familias que ocupen terrenos destinados a viarios y manzanas donde se ubicarán los bloques de realojo

**CUARTO.- Precios de las viviendas y anexos**

**4.1 Precios de las superficies de las viviendas**

Las nuevas viviendas que se construyan serán adjudicadas a los ocupantes legales en función de la composición de su unidad familiar recogida en el Censo Oficial elaborado por la Empresa Municipal de la Vivienda, al precio de 80.000.- Ptas. por metro cuadrado construido de vivienda.

La vivienda ofertada será de dos dormitorios (71 m2 construidos construidos aproximadamente), excepto las que se establezcan de un dormitorio (58 m2, construidos aproximadamente).

Los ocupantes legales que por alguna circunstancia específica deseen optar a una vivienda con mayor superficie de la que le corresponda por su composición familiar, según Censo Oficial, podrán hacerlo hasta un límite máximo de superficie de 100 m2 construidos, en cuyo caso la diferencia entre lo que les corresponda y lo solicitado habrán de abonarla al precio de 115.000.- Ptas. por metro cuadrado construido.

Al ser necesario redactar el proyecto de los bloques de realojo donde se definirán el tamaño y tipologías de las viviendas antes de la adjudicación de las mismas, la elección del tamaño de la vivienda se efectuará en los 15 días siguientes



a la ratificación del censo definitivo elaborado por la Empresa Municipal de la Vivienda, manifestándose por escrito y con carácter irrevocable, el tipo de vivienda al que se opta.

#### **4.2 Precios de garajes y trasteros.**

El precio máximo de cada una de las plazas de garaje, así como de los trasteros, se determinará en función del precio establecido para estos casos en la legislación sobre viviendas de Protección Oficial.

La adquisición de las plazas de garaje será optativa al igual que la de los trasteros. Si el número de trasteros construidos fuera menor que el de vivienda, la adjudicación se realizará por sorteo entre los solicitantes.

#### **QUINTO.- Pago y financiación de las viviendas.**

##### **5.1 Entrega a cuenta.**

Las cantidades estipuladas como indemnización en el acuerdo **SEGUNDO** del presente convenio a favor de los ocupantes legales incluidos en el Censo Oficial, serán consideradas como entrega a cuenta del precio total de la vivienda de V.P.O. o régimen asimilado, por lo que serán directamente entregadas a la E.M.V. No obstante, se podrá optar por cobrar dicha indemnización anticipadamente siendo obligación del adjudicatario hacer frente al pago total de la vivienda cuando sea requerido para ello conforme a lo establecido por la E.M.V.

##### **5.2 Cantidad restante a financiar.**

El resto del precio de la compraventa podrá ser financiado por una Entidad de Crédito que facilitara la Empresa Municipal de la Vivienda, si bien, cada uno individualmente podrá optar por otras Entidades de Crédito.

##### **5.3 Ayudas públicas.**

Con independencia de lo establecido anteriormente, cada una de las unidades familiares podrá solicitar, si lo desea de las Administraciones Públicas correspondientes las ayudas que para las viviendas protegidas, pudieran corresponderles, según la normativa al efecto.

#### **SEXTO.- Plazo y ejecución de las viviendas de realojo.**

La Empresa Municipal de la Vivienda se compromete a llevar a cabo el programa de realojo con sujeción a los siguientes plazos, de acuerdo a la disponibilidad física del suelo:


1367

**NOVENO.- Eficacia jurídica.**

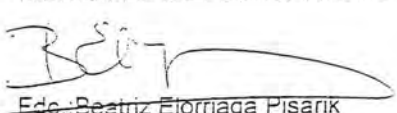
La validez y efectos del presente Convenio quedan sujetos a la aprobación o ratificación, en su caso, por parte de su Consejo de Administración de la E.M-V., verificado lo cual adquirirá plena eficacia jurídica y tendrá la duración que exige el perfecto cumplimiento de los compromisos asumidos por cada una de las partes.

Y en prueba de conformidad, las partes intervinientes, firman por triplicado el presente Convenio en Madrid a siete de Junio de mil novecientos noventa y nueve.


EL CONSEJERO DELEGADO DE LA EMPRESA  
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA,

  
Fdo. Sigfrido Herráez Rodríguez

LA CONCEJALA PRESIDENTE DE LA JUNTA  
MUNICIPAL DE FUENCARRAL-EL PARDO

  
Fdo. Beatriz Etxorriaga Pisarik


EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO  
Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN GESTORA,

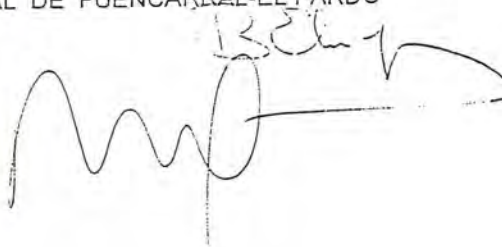
  
Fdo. Luis Armada Martínez Campos.

Con esta misma fecha queda subsanado el primer párrafo del ACUERDO SEXTO del presente convenio, que debe decir: "La Empresa Municipal de la Vivienda se compromete a llevar a cabo el programa de realojo con sujeción a los siguientes plazos, de acuerdo a la disponibilidad física, jurídica y registral del suelo:", manteniéndose el Convenio inalterado en lo demás.

EL CONSEJERO DELEGADO DE LA EMPRESA  
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA,

LA CONCEJALA PRESIDENTE DE LA JUNTA  
MUNICIPAL DE FUENCARRAL-EL PARDO

  
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO  
Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN GESTORA



## 7.6. PLANIMETRÍA.

### **1. Fincas afectadas. Escala 1/1.000**

Se reflejan gráficamente en este plano, sobre la base cartográfica del Parcelario elaborado por el Ayuntamiento de Madrid, las fincas afectadas, con la numeración que se les ha dado para el Proyecto de Reparcelación, su identificación Catastral y expresando la superficie de suelo que comprende cada una de ellas. Están reflejadas la totalidad de fincas contenidas en la Unidad de Ejecución, incluidas las de titularidad municipal y Dominios Públicos. Constituye el plano resumen de las fincas afectadas

### **2. Parcelas resultantes. Escala 1/1000.**

Expresión gráfica de las fichas descriptivas de parcelas resultantes, abarca todo el ámbito con la configuración definitiva del territorio después de su urbanización.

### **3. Plano superpuesto de fincas afectadas y parcelas resultantes. Escala 1/1000.**

En este plano se superponen las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación sobre la base de las fincas afectadas.